



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 8 grudnia 2014 r.

Poz. 4892

UCHWAŁA NR LX/612/14 RADY GMINY MIELNO

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Gąski obejmującego teren przyległy do drogi powiatowej Nr 0354Z

Na podstawie: art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645, 1318; z 2014 r. poz. 379) oraz w wykonaniu uchwały Nr XXXV/380/13 Rady Gminy Mielno z dnia 31 stycznia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Gąski obejmującego teren przyległy do drogi powiatowej Nr 0354Z Rada Gminy Mielno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno”, przyjętym przez Radę Gminy Mielno uchwałą Nr XLIV/459/10 z dn. 27.04.2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Gąski, obejmującego teren przyległy do drogi powiatowej Nr 0354Z.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XXXV/380/13 Rady Gminy Mielno z dnia 31 stycznia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Gąski obejmującego teren przyległy do drogi powiatowej Nr 0354Z. Są to dwa fragmenty terenu położone w Gąskach oddzielone od siebie drogą powiatową nr 0354Z:

- 1) fragment terenu o powierzchni 0,86 ha, położony na zachód od drogi powiatowej nr 0354Z, którego granice stanowią:
 - a) od zachodu: zachodnia granica rowu melioracyjnego,
 - b) od północy: południowa granica drogi dojazdowej do budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) od wschodu: zachodnia granica drogi powiatowej nr 0354Z,
 - d) od południa: północna granica drogi dojazdowej w okolicy przepompowni ścieków w Gąskach;
- 2) fragment terenu o powierzchni 1,37 ha, położony na wschód od drogi powiatowej nr 0354Z, którego granice stanowią:
 - a) od zachodu i północy - wschodnia i południowa granica drogi powiatowej nr 0354Z,
 - b) od wschodu: zachodnia granica północnego wjazdu na teren produkcji rolniczej - dawnego PGR Gąski,
 - c) od południa: północna granica terenu produkcji rolniczej - dawnego PGR Gąski.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 - Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 5) Rozdział 5 - Przepisy końcowe.

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - b) w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,
- dopuszcza się wysunięcie elementów wymienionych w lit. a oraz lit. b na odległość do 1,5 m od ustalonej linii zabudowy;
- 2) **reklama** - rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami; tablice informacyjne o powierzchni do 0,3 m² z nazwą usługi, zamieszczone w sąsiedztwie do obiektu usługowego oraz tablice informacyjne podmiotów publicznych nie są reklamami;
- 3) **zabudowa** - ogół budynków zlokalizowanych na danym terenie;
- 4) **usługi turystyczne** - rozumie się przez to usługi turystyczne, o których mowa ustawie o usługach turystycznych.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:

- 1) dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania:
 - a) kolejny numer terenu elementarnego,
 - b) przeznaczenie terenu;
- 2) dla terenów należących do systemu komunikacji:
 - a) oznaczenie literowe klasy drogi,
 - b) kolejny numer terenu.

3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;

13) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania - tereny elementarne;
- 3) oznaczenie terenu elementarnego;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
 - b) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) UP - teren usług publicznych - usług społecznych,
 - d) ZU/UT - teren zieleni urządzonej i teren usług turystycznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna;
- 6) ustalenia dotyczące systemu komunikacji: układ dróg publicznych: KD.D - droga klasy D - dojazdowa;
- 7) ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej: oznaczenie przebiegu rowu melioracyjnego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie w granicach planu miejscowego wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla wszystkich naziemnych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyposażenie dróg.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) cały teren jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; ze względu na to obowiązują na tym obszarze przepisy odrębne. Na terenie objętym planem nie występują inne obszary i obiekty objęte formą ochrony ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 2) ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje wzbogacenie szaty roślinnej, a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - b) realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc parkingowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczanego dla miejsc postojowych,
 - c) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących zadrzewień, przy czym dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym dla zrealizowania inwestycji;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:
 - a) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i handlowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - b) na terenach w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie ma obiektów lub obszarów objętych formami ochrony przewidzianymi w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) na obszarze objętym planem nie ma obiektów lub obszarów wpisanych do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem nie ma zabytków archeologicznych;
- 4) na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych: do przestrzeni publicznych zalicza się pasy dróg publicznych w liniach rozgraniczających, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących wyposażenie dróg;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

§ 10. Ustala się sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Na całym terenie dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustalenie wysokości zabudowy oraz budowli nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) wszelkie projektowane na obszarze objętym opracowaniem budowle o wysokości większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do organu właściwego w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) teren objęty planem obsługiwany jest przez układ dróg publicznych, który tworzą:
 - a) droga o znaczeniu ponadlokalnym, klasy zbiorcza - Z, przebiegająca poza granicami terenu objętego planem,
 - b) drogi publiczne o znaczeniu lokalnym:
 - drogi klasy dojazdowa, przebiegające poza granicami planu wraz z poszerzeniami ich pasów drogowych, oznaczonymi na rysunku planu jako KD.D.1, KD.D.2, KD.D.4,
 - droga klasy dojazdowa - D, oznaczona na rysunku planu jako KD.D.3;
- 2) ustala się ogólne zasady i wskaźniki dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przypadające na jedno mieszkanie,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla innych funkcji niż wymienione powyżej:
 - obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb, ale nie mniej niż 4 miejsca parkingowe dla obiektu o powierzchni użytkowej wynoszącej powyżej 50 m²,

- z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale i obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m²,
 - b) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych,
 - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,
 - d) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,
 - e) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami;
- 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 2 wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 2 wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 2 wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk, o których mowa w pkt 2 wynosi więcej niż 100;
- 4) ustalenia dla drogi publicznej, oznaczonej jako KD.D.1:
- a) przeznaczenie terenu: poszerzenie pasa drogi klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustalenia dla drogi publicznej, oznaczonej jako KD.D.2:
- a) przeznaczenie terenu: poszerzenie pasa drogi klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: co najmniej 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustalenia dla drogi publicznej, oznaczonej jako KD.D.3:
- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m oraz z placem do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustalenia dla drogi publicznej, oznaczonej jako KD.D.4:
- a) przeznaczenie terenu: poszerzenie pasa drogi klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: co najmniej 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
- a) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
 - w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów,
 - w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu oraz na innych terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,
 - b) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie,
 - c) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego,
 - b) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych:
- a) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Sarbinowo, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 45/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 8 marca 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji ściekowej Sarbinowo z późn. zm.,

- b) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej oczyszczalni ścieków w Kiszkowie i zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków,
 - c) wyklucza się zrzut nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych - przed odprowadzeniem do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) - po jej wybudowaniu, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki,
 - c) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora;
- 5) urządzenia melioracyjne:
- a) na obszarze objętym planem, w terenach oznaczonych jako 1.UT, KD.D.01, KD.D.04, znajdują się urządzenia wodne melioracji szczegółowej w postaci rowu otwartego o przebiegu oznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych melioracji szczegółowych przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu;
- 6) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną na całym terenie opracowania w formie kablowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej spełniających wymogi w zakresie ochrony środowiska;
- 9) gospodarka odpadami: gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych;
- 10) zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie:
- a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury teletechnicznej,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
 - c) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz zagospodarowania tymczasowego terenu. Jako zagospodarowanie tymczasowe należy rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu ustalone w planie miejscowym, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem oraz zagospodarowanie inne niż wymienione w ust. 1;
- 3) na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe niezbędne na czas wykonania robót budowlanych związanych z realizacją przedsięwzięć.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru w granicach planu miejscowego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego jako 1.ZU/UT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i usług turystycznych: wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KD.D.4 oraz od granicy z drogą przebiegającą poza wschodnią granicą terenu,
 - w odległości 6 m od północnej granicy terenu,
 - w odległości 4 m od osi kanału kanalizacji deszczowej przebiegającego wzdłuż zachodniej granicy terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 0,2,
 - d) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,8;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - wysokość pozostałych obiektów: maksymalnie do 9 m,
 - b) kształt dachu i pokrycie dachów: dowolne;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 20 m,
 - c) pozostałe parametry działek budowlanych: dowolne,
 - d) dopuszcza się wydzielanie dojazdów o parametrach:
 - o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - na dojazdach nieprzelotowych obowiązuje lokalizacja placu do zawracania pojazdów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg oznaczonych jako KD.D.4 oraz dróg przebiegających poza zachodnią oraz północną granicą terenu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego jako 2.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:
 - a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów hotelarskich z wyjątkiem pensjonatów,
 - c) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - wyłącznie funkcji usługowej,
 - wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
 - jednocześnie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od granicy terenu z drogą przebiegającą poza wschodnią granicą terenu,
 - b) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z wyznaczoną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek nie leżących na granicy terenu elementarnego,

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na działkach z funkcją mieszkaniową: minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach bez funkcji mieszkaniowej: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 1,2;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy: maksymalnie do 10 m i liczba kondygnacji: budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych oraz pozostałe budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość pozostałych obiektów: dowolnie,
 - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°- 45°,
 - c) pokrycie dachów: materiał dowolny w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - z zabudową mieszkaniową w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600 m²,
 - pozostałe: 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 16 m,
 - c) pozostałe parametry działek budowlanych: dowolne,
 - d) wyklucza się wydzielanie dojazdów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: przez istniejące zjazdy z drogi powiatowej Nr 0354 Z przebiegającej poza wschodnią granicą terenu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego jako 3.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6 m od granicy terenu z drogą przebiegającą poza wschodnią granicą terenu,
 - wzdłuż północnej granicy terenu: w odległości 6 m od granicy terenu z drogą przebiegającą poza północną granicą terenu oraz wyznaczoną przez istniejącą ścianę budynku,
 - b) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z wyznaczoną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek nie leżących na granicach terenu elementarnego,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 1,8;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy: maksymalnie do 15 m oraz do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość pozostałych obiektów: dowolnie,
 - b) kształt dachu i pokrycie dachów: dowolne;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 750 m²,
 - b) pozostałe parametry działek budowlanych: dowolne,
 - c) wyklucza się wydzielanie dojazdów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: przez istniejące zjazdy z drogi powiatowej Nr 0354 Z przebiegającej poza wschodnią granicą terenu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego jako 4.UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych - usług społecznych: pomocy społecznej i oświaty;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: wzdłuż północnej granicy terenu wyznaczoną przez istniejący budynek na sąsiedniej działce, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek nie leżących na granicy terenu 4.UP z terenem oznaczonym jako 1.ZU/UT,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 1,2;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - wysokość pozostałych obiektów: maksymalnie do 9 m,
 - b) kształt dachu i pokrycie dachów: dowolne;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej oraz pozostałe parametry działek budowlanych: działki istniejące w dniu uchwalenia planu uznaje się za zgodne z ustaleniami planu,
 - b) wyklucza się wydzielanie dojazdów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi przebiegającej poza północną granicą terenu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego jako 5.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:
 - a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów hotelarskich z wyjątkiem pensjonatów,
 - c) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - wyłącznie funkcji usługowej stanowiącej usługi turystyczne, zgodnie z wymienionymi w lit. b,
 - wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
 - jednocześnie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6 m od granicy terenu z drogą przebiegająca poza zachodnią i północną granicą terenu,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KD.D.3,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 1,5;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy: maksymalnie do 10 m oraz liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość pozostałych obiektów: dowolnie,
 - b) kształt dachu i pokrycie dachów:
 - kształt dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie pochylecia połaci 30°-45°,
 - pokrycie: materiał dowolny w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;

4) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki budowlanej:

- z zabudową mieszkaniową w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²,
- pozostałe: 750 m²,

b) pozostałe parametry działek budowlanych: dowolne,

c) wyklucza się wydzielanie dojazdów;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi oznaczonej jako KD.D.3.

§ 22. Dla terenu oznaczonego jako 6.UP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych - usług społecznych: teren służący celom pomocy społecznej;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od granicy terenu z drogą, przebiegająca poza północną granicą terenu oraz z uwzględnieniem istniejącego budynku - zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek nie leżących na granicy terenu elementarnego,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- minimalna 0,0,
- maksymalna 1,5;

3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy: maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych obiektów: dowolnie,

b) kształt dachu i pokrycie dachów: dowolne;

4) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki budowlanej:

- działki istniejące w dniu uchwalenia planu uznaje się za zgodne z ustaleniami planu,
- minimalna wielkość działki nowo wydzielanej: 750 m²,

b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 20 m,

c) pozostałe parametry działek budowlanych: dowolne,

d) wyklucza się wydzielanie dojazdów;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi oznaczonej jako KD.D.3.

§ 23. Dla terenu oznaczonego jako 7.MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,

b) wyklucza się lokalizację obiektów hotelarskich z wyjątkiem pensjonatów,

c) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- wyłącznie funkcji usługowej stanowiącej usługi turystyczne, zgodnie z wymienionymi w lit. b,
- wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
- jednocześnie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

d) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6 m od granicy terenu z drogą przebiegającą poza północną granicą terenu,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KD.D.3,

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek nie leżących na granicy terenu elementarnego,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:- minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
- minimalna 0,0,
 - maksymalna 1,5;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy: maksymalnie do 10 m oraz liczba kondygnacji: budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych oraz pozostałe budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość pozostałych obiektów: dowolnie,
- b) kształt dachu i pokrycie dachów:
- kształt dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie pochylenia połaci 30°-45°,
 - pokrycie: materiał dowolny w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
- c) budynki usytuowane kalenica główną prostopadle lub równoległe do drogi oznaczonej jako KD.D.3;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
- z zabudową mieszkaniową w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²,
 - pozostałe: 750 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 20 m,
- c) pozostałe parametry działek budowlanych: dowolne,
- d) wyklucza się wydzielanie dojazdów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi oznaczonej jako KD.D.3.

§ 24. Ustalenia dla terenów 8.MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:
- a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
- b) wyklucza się lokalizację obiektów hotelarskich z wyjątkiem pensjonatów,
- c) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
- wyłącznie funkcji usługowej stanowiącej usługi turystyczne, zgodnie z wymienionymi w lit. b,
 - wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
 - jednocześnie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- d) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m oraz 20 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KD.D.3 oraz 6 m od wschodniej granicy planu miejscowego,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek nie leżących na granicy terenu elementarnego,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchnia biologicznie czynna fragmentu obszaru położonego pomiędzy południową granicą terenu a linią zabudowy wyznaczoną w odległości 20 m od granicy z drogą oznaczoną jako KD.D.3, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
- minimalna 0,0,
 - maksymalna 1,5;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy: maksymalnie do 10 m oraz liczba kondygnacji: budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych oraz pozostałe budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość pozostałych obiektów: dowolnie,

- b) kształt dachu i pokrycie dachów:
 - kształt dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie pochylenia połaci 30°-45°,
 - pokrycie: materiał dowolny w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości,
 - c) budynki usytuowane kalenica główną prostopadle lub równoległe do drogi oznaczonej jako KD.D.3;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - z zabudową mieszkaniową w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²,
 - pozostałe: 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 20 m,
 - c) pozostałe parametry działek budowlanych: dowolne,
 - d) wyklucza się wydzielanie dojazdów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi oznaczonej jako KD.D.3.

Rozdział 4 **Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

§ 25. Na cele nierolnicze w planie przeznacza się użytki rolne klasy bonitacyjnej IV o łącznej powierzchni ok. 1,4774 ha. Zgodnie z w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205), wymienione grunty uzyskują zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielno.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Mielno

Krzysztof Chadacz

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr/...../14 RADY GMINY MIELNO Z DNIA 30.10.2014 r.
SKALA 1 : 1 000



- LEGENDA**
- 1. Linia granicy terenu objętego planem miejscowym
 - 2. Linia rozgraniczająca tereny elementarne
 - 3. Oznaczenie terenu elementarnego
 - 4. Przeznaczenie terenu
 - 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 6. Nieprzerwalna linia zabudowy
 - 7. Powierzchnia terenu biologicznie czynna
 - 8. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji
 - 9. Układ drogi publicznych
 - 10. Droga klasy D - dojazdowa
 - 11. Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej
 - 12. Przebieg rowu melioracyjnego
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej
 - MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - UP - teren usług publicznych - usług społecznych
 - ZU/UT - teren zieleni urządzonej i usług turystycznych
- PARAMETRY I WSKAŹNIKI SZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- 10 - nieprzerwalna linia zabudowy
 - 100 - powierzchnia terenu biologicznie czynna
 - KD.D - droga klasy D - dojazdowa
 - 100 - 1000 - ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej
 - 100 - 1000 - przebieg rowu melioracyjnego

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
- (1) (2) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- PRZEZNACZENIE TERENU
- PARAMETRY I WSKAŹNIKI SZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- WIE PRZERWALNA LINIA ZABUDOWY
- POWIERZCHNIA TERENU BIOLGICZNIE CZYNNA
- USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMU KOMUNIKACJI
- UKŁAD DROG PUBLICZNYCH
- KD D DROGA KLASY D - DOJAZDOWA
- USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- PRZEBIEG ROWU MELIORACYJNEGO

BIMBIO URBANISTYCZNE		MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM GAŚKI OBJĘMUJĄCEGO TEREN PRZYŁĘGLY DO DROGI POWIATOWEJ Nr 03542	
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO		ETAP II PRZYGOTOWANIE PROJEKTU PLANU DO UCHWAŁY	
LP: Zespół autorski:		Funkcje w zespole:	
Posadzone uprawienia:		Posadzone uprawienia:	
14 października 2014 r.		Podpis:	