



Urząd Miejski w Mielnie
ul. Bolesława Chrobrego 10
76-032 Mielno

GPN.6727.501.2018.6

Mielno, dnia 2018-08-16

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys z: XXXIII/395/2017 z dnia 2017-03-03 dla działki nr

Skala 1:1000



Legenda dla MPZP XXXIII/395/2017

BURMISTRZ
Olga Roszak-Pezala

LEGENDA

Oznaczenia ogólne:

	granica obszaru objętego opracowaniem planu
	granica podziału na jednostki: I, II, III, IV
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	linie rozgraniczające tereny wydzielenia wewnętrznych
	sposób oznaczenia terenu:
(1)	cyfrowe oznaczenie podziału na jednostki
(2)	numer terenu
(3)	przeznaczenie terenu
	sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego:
(1)	numer terenu, w którym jest położone wydzielenie wewnętrzne
(2)	numer ustalonego użytkowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie
(3)	numer terenu wydzielenia
(4)	funkcja, dla której przewidziane jest wydzielenie (w zależności od potrzeb)

Przeznaczenie terenów:

	tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
	tereny usługowych
	tereny usługowych (religijnego)
	tereny usługowych (specjalnych)
	tereny obsługi komunikacji
	lasy
	lasy ochronne
	tereny zielone ogrodzone
	tereny zielone urządzone
	plaża nadmorska wydmy
	tereny infrastruktury

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przestrzennego:

	dominanta widokowa
	oś widokowa
	obwarcie widokowe
	zamiędlenie widokowe
	ciąg widokowy

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

	obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
	obiekty i obszary zabytkowe chronione ustawami planu
	strefa ochrony konserwatorskiej
	strefa ochrony spozycyjnej
	strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "VIII"

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	obowiązuje zabudowy
	nieprzekracza linia zabudowy

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

	granica pasmo ochronnego
--	--------------------------

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu:

	strefa ograniczenia lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15 kV
--	---

Ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego:

	droga klasy U
	droga klasy D
	droga wewnętrzna
	ciąg pieszo-jazdowy i pieszy
	dojście na plac

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:

	istniejąca na terenie linia elektroenergetyczna 15 kV
--	---

Inne oznaczenia:

	przejazd dla pieszych
	budynek do celów

Otrzymują:

A/a

Sporządził(a): inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego -

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej – Dz.U.Nr 225, uiszczone w kasie tut. urzędu – opłatę administracyjną łącznej wysokości

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe,

- kąt nachylenia połaci: 35°-45°, dla dachów mansardowych dowolny;

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 30m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki; zgodnie z liniami zabudowy.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz znajdują się na jego obszarze obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego a częściowo w granicy pasa ochronnego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1,2 i 3 uchwały;

4) na terenie wyznaczono zamknięcie kompozycyjne, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.04.UK**.

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego;

1) na terenie znajduje się historyczny cmentarz przykościelny, nieczynny,

2) na terenie dopuszcza się wyłącznie usługi publiczne kultu religijnego, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego związane z funkcją usług kultu religijnego,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: na całym terenie obowiązuje zakaz nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu, teren objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ponieważ kościół i obszar wpisany do rejestru zabytków objęty jest pełną ochroną konserwatorską.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) obowiązuje ochrona obiektu i obszaru wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;

3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;

5) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z kultem religijnym;

6) kościół stanowi dominantę przestrzenną, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały;

7) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na całym terenie.

§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.05.UM, I.06.UM, I.07.UM, I.08.UM**.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;

2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:

a) funkcje mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającej 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,

b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,

c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej,

d) nowe budynki gospodarcze i garażowe dopuszcza się wyłącznie jako budynki wbudowane lub dobudowane, w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub usługowej;

3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalna w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego jako I.23.IT oraz zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczone przez istniejące zabudowy,
- c) powyżej pierwszej kondygnacji od strony terenu, oznaczonego jako I.23.IT dopuszcza się wykonanie nadwieszenia o głębokości nie więcej niż 2,5m poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 05/2.1 do 100% powierzchni działki budowlanej,
 - na pozostałym terenie nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 05/2.1 dowolna,
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość nowej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 12m dla zamknięć kompozycyjnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- c) intensywność zabudowy:
 - na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 05/2.1 nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3,5,
 - na pozostałym terenie nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 2,0,
- d) parametry dachu:
 - dla zabudowy od strony terenu oznaczonego jako I.23.IT i drogi oznaczonej jako 01.KDL ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe, dla zabudowy wewnątrz działek dopuszcza się dachy dowolne,
 - kąt nachylenia połaci: 25°-45°, dla dachów mansardowych do 70°;
- e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z liniami zabudowy, z wyłączeniem północnej granicy działki;

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz znajdują się na ich obszarze obiekty zabytkowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 4) na terenie oznaczonym jako I.06.UM wyznaczono zamknięcie kompozycyjne osi widokowej z drogi oznaczonej jako 01.KDL oraz wyznaczono zamknięcia kompozycyjne od strony promenady, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

§26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.09.ZPn, I.10.ZPn,

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ławki, ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.