UCHWAŁA NR IX/73/2013
RADY MIEJSKIEJ W MIASTKU

z dnia 20 września 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego KOSZALIŃSKA – DWORCOWA - MŁODZIEŻOWA

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. Nr 594 ze zmianami: Dz. U. z 2013 poz. 645); art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami: Dz. U. z 2012 poz. 951, poz. 1445; Dz. U. z 2013 poz. 21, poz. 405);oraz uchwały nr 72/V/2008 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 29 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami:. Dworcowa - Koszalińska - Młodzieżowa w Miastku, Rada Miejska w Miastku po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miastko, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej "planem", obejmujący tereny położone między ulicami Koszalińską, Dworcową i Młodzieżową w Miastku w obszarze, którego granice oznaczone są na rysunku planu.

2. Plan wyrażony jest w formie ustaleń stanowiących treść uchwały oraz w formie ustaleń graficznych, na rysunku planu pod nazwą: „KDM miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego", wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu – załącznik nr 1

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2

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

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny,
- przeznaczenia terenów określone symbolami, którym odpowiadają symbole ustaleń uchwały,
- granice strefy ochrony konserwatorskiej,
- oznaczenie budynku objętego ochroną architektury,
- linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne.

2. Ustalenia rysunku planu określone, jako orientacyjne, obowiązują w zakresie wynikającym z ustaleń szczegółowych dla terenów rozgraniczonych.

3. Ustalenia graficzne rysunku planu obowiązują w dokładności możliwej do odczytania w skali rysunku.

4. W uchwale stosowane są wyrażenia i nazwy zgodne z nazewnictwem zgodnym z przepisami prawa obowiązującego w chwili uchwalania planu, ponadto, ilekroć w uchwale jest mowa o:

- „obszarze" – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 1;
- „terenach" - należy przez to rozumieć tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, na rysunku planu oznaczone numerem pozycji w ustaleniach szczegółowych i symbolem literowym przeznaczenia, rozgraniczone liniami o grubości 1,5 mm; wiążące jest położenie osi linii rozgraniczającej; w przypadku pokrywania się linii z granicą ewidencyjną nieruchomości, miarodajny jest odpowiedni odcinek tej granicy;

- „działce" - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną, nieruchomość gruntową powstałą z podziału wewnętrznego terenu, nieruchomość z utworzoną z kilku działek, a także teren stanowiący działkę;

- „przestrzeni publicznej" - należy przez to rozumieć, w rozszerzeniu pojęcia „obszaru przestrzeni publicznej", określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdą otwartą na widok publiczny przestrzeń, wraz z elementami zagospodarowania, w tym szczególnie zabudową, stanowiącymi ograniczenie widokowe tej przestrzeni.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru

§ 3. Przeznaczenie terenów

1. W obszarze wyznacza się tereny przeznaczane na:

- zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem M,

- zabudowę usługową, oznaczoną symbolem U,

- zabudowę mieszkaniowo-usługową oznaczone symbolem M/U,

- zieleń parkową oznaczoną symbolem ZP,

- zieleń parkową z zabudową usługową oznaczoną symbolem ZP/U,

- tereny dróg, oznaczone symbolami DD, DW, stosownie do funkcji.

2. Zakres możliwości uzupełnień i modyfikacji przeznaczenia oraz funkcji ustalany jest w § ust.1.

§ 4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Zasady kształtowania ładu przestrzennego uwzględniają możliwość realizacji planu przez:

1) zabudowę poszczególnych terenów i działek powstałych z dokonanych podziałów wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i zachowaniem zasad ustalanych w uchwale, na podstawie odrębnych dla każdego terenu lub działki pozwoleń na budowę;

2) zabudowę terenów w działaniach inwestycyjnych zorganizowanych, zwanych dalej „realizacjami deweloperskimi", na podstawie zagospodarowania stanowiącego interpretację rysunku planu, zgodnie z zasadami ustalanymi w ust. 2 i 3.

2. Realizacjami deweloperskimi może być objęty tylko teren w całości lub kilka terenów.

3. W przypadku objęcia realizacją deweloperską terenów otaczających teren drogi wewnętrznej lub przejścia pieszego w projekcie zagospodarowania drogi te mogą zmienić położenie z zachowaniem ich funkcjonalności także dla terenów poza granicami obszaru.

§ 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się, że wszystkie elementy zagospodarowania, jak i każda zabudowa i jej części, także realizowane na terenach prywatnych i zamkniętych, widoczne z miejsc dostępnych publicznie, mają znaczenie dla jakości przestrzeni publicznych.

2. Najważniejsze skutki dla jakości przestrzeni publicznych, wynikające z kształtowania zabudowy, zarówno formy budynków, jak i ich usytuowania, uwzględnia się w ekspozycji do dróg publicznych objętych planem i położonych poza granicami objętego nim obszaru.

3. Zakaz umieszczania reklam oraz informacji niezwiązanych z ruchem drogowym i ich konstrukcji w granicach terenów dróg publicznych, a także poza terenem drogi z wysięgnikami nad teren drogi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary ani obiekty podlegające ochronie z tytułu przepisów o ochronie przyrody.

2. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolem M i M/U, nie powinien przekraczać wartości ustalonych prawem dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; budynki mieszkalne usytuowane na tych terenach w zasięgu uciążliwości dróg położonych poza obszarem objętym planem powinny być wyposażone w środki techniczne ograniczające tę uciążliwość do poziomu dopuszczalnego.

4. Dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolem ZP i ZP/U nie powinien przekraczać wartości ustalonych prawem dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z prowadzoną działalnością usługową, a także przed uciążliwością ruchu ulicznego.

7. Z powstającymi odpadami należy postępować w sposób określony w aktualnych przepisach prawa miejscowego (jak Gminny plan gospodarki odpadami, Regulamin utrzymania czystości i porządku);

8. Powierzchnie biologicznie czynne powinny być zagospodarowane zielenią.

9. Istniejący wartościowy drzewostan podlega zachowaniu; ewentualna, uzasadniona wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia Burmistrza Miastka zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10. W obszarze objętym planem zakazuje się:

1) wytwarzania wibracji ujemnie wpływających na zdrowie człowieka i obiekty budowlane;

2) przekraczania dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do powietrza;

3) zrzutu do ziemi wód powierzchniowych i ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę ekologiczną najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

11. Obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem środowiska.

12. Wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie terenu lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zabudowa powinna być poprzedzana sprawdzeniem warunków geotechnicznych gruntu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. W obszarze występuje obiekt podlegający ochronie z tytułu przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dawny cmentarz żydowski, objęty strefą ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków. Zasady ochrony znajdują się odpowiednio w ustaleniach szczegółowych dla terenów 17ZP/U, 18ZP, 19ZP/U i 02DD.Wszelkie działania inwestycyjne, w tym przebudowa kompozycji zieleni, a także wszelkie roboty ziemne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2. Obejmuje się ochroną architekturę zewnętrzną budynku na terenie 3U w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ogranicza się możliwości scalania nieruchomości położonych w obszarze.

2. Nowy podział powinien być dokonany na podstawie rysunku planu i spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów. Zasady wewnętrznych podziałów terenów określają ustalenia szczegółowe.

3. Podział na działki terenów, poza określonym na rysunku planu, powinien być dokonywany na podstawie projektów zagospodarowania terenów z zachowaniem parametrów i wskaźników ustalonych w § 9 oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów ustalonych w rozdziale 3.

§ 9. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Ustala się następujące możliwości zmiany funkcji zabudowy:

1) zmiana funkcji całego budynku z mieszkalnej na usługową i z usługowej na mieszkalną bez ograniczeń;

2) zmiana funkcji w parterach budynków bez ograniczeń;

3) na piętrach budynków mieszkalnych zmiana lokalu mieszkalnego na usługowy tylko pod warunkiem wydzielenia odrębnego wejścia, w tym schodów, do lokalu usługowego;

4) na piętrach budynków mieszkalnych wykonywanie usług w mieszkaniu lub w lokalu nie wydzielonym z mieszkania (wejście do usługi wejściem do mieszkania) bez ograniczeń;

5) na piętrach budynków usługowych zmiana lokalu usługowego na mieszkalny tylko pod warunkiem wydzielenia odrębnego wejścia, w tym schodów, do lokalu mieszkalnego.

2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy:

1) zachowanie odpowiednio, wyznaczonej obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) wymóg zachowania obowiązującej linii zabudowy będzie spełniony, jeśli przylegać będzie do niej co najmniej 60% długości elewacji frontowej budynku;

3) linię zabudowy nieprzekraczalną i obowiązującą mogą przekraczać do 60 cm stopnie wejścia na parter budynku oraz wykusze o głębokości do 1 m i szerokości nieprzekraczającej 20% szerokości elewacji w pierzei;

4) dopuszczalna zabudowa do granic działek sąsiednich i w odległości 1,5 m od nich, jeśli nie wynika inaczej z ustaleń szczegółowych;

5) wysokość dolnej krawędzi dachu (okapu) lub krawędzi dachu płaskiego (stropodachu) do 10 m od poziomu terenu (chodnika);

6) dachy o kącie nachylenia połaci do 60^0; w przypadku dachów łamanych kąt ten dotyczy przekątnej łączącej krawędź dachu z kalenicą; w przypadku dachu kolebkowego, przekrój poprzeczny dachu nie powinien przekraczać linii półkola opisanego na podstawie dachu;

7) kalenice na budynkach lub ich częściach w pierzejach ulic Koszalińskiej i Dworcowej, równoległe do tych ulic (pierzei);

8) szerokość okapów nie powinna przekraczać 50 cm;

9) dopuszczalna nadbudowa dróg wewnętrznych (łączenie w górnych kondygnacjach zabudowy po obu stronach drogi wewnętrznej) pod warunkiem zachowania normatywnej skrajni przejazdu;

10) ilość miejsc postojowych (parkingowych) odpowiednio: 1 miejsce na każde mieszkanie, 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach, 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni sprzedaży, 1 miejsce na 4 miejsca hotelowe, 1 miejsce na 4 miejsca w gastronomii; miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;

11) nie dopuszcza się do budowy garaży jako odrębnych budynków; pomieszczenia garażowe dopuszczalne są tylko w parterach i podpiwniczeniach budynków mieszkalno-usługowych, mieszkalnych i usługowych;

12) miejsca postojowe odkryte lub kryte, także w formie parkingów kilkupoziomowych.

§ 10. Zasady budowy i rozbudowy systemu komunikacji

1. Ustala się system obsługi drogowej obszaru, składający się z:

1) elementów układu drogowego zewnętrznego, ulic lokalnych położonych poza granicami obszaru: drogi wojewódzkiej (ul. Koszalińskiej) drogi powiatowej (ul. Dworcowej) i ulic dojazdowych w granicach obszaru (01DD, 02DD, 03DD i 04DD);

2) elementów układu drogowego wewnętrznego obszaru, który tworzą wydzielone drogi wewnętrzne (05DW, 06DW i 07DW) oraz drogi wewnętrzne stanowiące części obsługiwanych terenów i części nieruchomości;

2. Ustalony w planie dostęp do poszczególnych terenów dotyczy dostępu jezdnego łącznie z pieszym z terenu publicznego; dodatkowy dostęp pieszy możliwy jest z każdego przyległego terenu, jeśli wynika to z regulacji terenowo-prawnych.

3. Nie wyznacza się publicznych parkingów; parkingi i miejsca postojowe będą obowiązującą częścią zagospodarowania poszczególnych terenów, zgodnie z ustalanymi w planie zasadami i wskaźnikami.

4. Obsługa komunikacyjna obiektów w obszarze opierać się będzie głównie o indywidualny transport samochodami osobowymi i ruch pieszy; samochody ciężarowe dopuszcza się jedynie, jako zaopatrzeniowe i obsługi komunalnej.

5. Dla ruchu rowerowego w obszarze powinien być przystosowany ciąg ulic dojazdowych.

§ 11. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dla kształtowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ustala się:

1) sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod ziemią, w liniach rozgraniczających dróg istniejących lub projektowanych;

2) dopuszczenie, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź ekonomicznymi, prowadzenia sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów, z formalno-prawnym ustaleniem zasad dostępności sieci dla jej obsługi, szczególnie w sytuacjach awaryjnych;

3) możliwość zachowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, modernizacji i rozbudowy, a także możliwość likwidacji, w zależności od potrzeb;

4) przyłączenie nowych obiektów do sieci infrastruktury technicznej oraz usuniecie kolizji z sieciami istniejącymi.

2. Dla systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągu komunalnego miasta Miastka;

2) rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej z uwzględnieniem zasad ustalonych w ust. 1;

3. Dla systemów kanalizacyjnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej aglomeracji Miastko zakończonej oczyszczalnią ścieków w Węgorzynku;

2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem zasad ustalonych w ust. 1;

3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (odprowadzającej wody opadowe do rzeki Studnicy);

5) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczania na własny teren lub do ziemi;

6) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem zasad ustalonych w ust. 1;

4. Dla systemu zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci gazociągów lokalnych miasta Miastko;

2) rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o istniejącą sieć gazociągów położonych w obszarze planu jak i w ulicach przyległych;

3) zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż sieci gazowej, w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu; szerokość stref kontrolowanych, zgodna z przepisami odrębnymi, powinna być uwzględniana w projektach zagospodarowania terenów inwestycji.

5. Dla zaopatrzenie w energię cieplną ustala się:

1) możliwość utrzymania istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu miejską sieć ciepłowniczą, indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

2) rozbudowę sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem zasad ustalonych w ust. 1;

3) sukcesywne zastępowanie w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła, paliw stałych (węgla) niskoemisyjnymi lub nieemisyjnymi nośnikami energii lub ich likwidację i przyłączanie obiektów do sieci ciepłowniczej;

4) możliwość wykorzystania energii słonecznej do przygotowania ciepłej wody;

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorów na poszczególnych terenach z sieci i urządzeń istniejących i rozbudowanych i budowanych w obszarze;

2) zasadę prowadzenia tras linii elektroenergetycznych kablowych, w tym linii oświetlenia ulic, w pasach drogowych ulic układu wewnętrznego i zewnętrznego.

7. Nie ogranicza się rozwiązań w zakresie systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych.

§ 12. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

1. Jako drogi ewakuacji w warunkach specjalnych wskazuje się drogę wojewódzką nr 206 (ul. Koszalińska) i drogę powiatową nr 1782G (ul. Dworcowa) przyległe do obszaru objętego planem.

2. Dla zapewnienia zaopatrzenia ludności obszaru planu w nieskażone źródła wody pitnej, w warunkach specjalnych (okresu ograniczonych dostaw) wskazuje się studnię awaryjną na ujęciu wody przy ul. Ogrodowej.

3. Oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektów projektować należy w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie ich do potrzeb obrony cywilnej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów rozgraniczonych

§ 13. 1. Ustalenia dla terenu 1M:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa;

2) możliwość przebudowy bez powiększania powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej;

3) dostęp z drogi 01DD bezpośrednio lub przez teren 2M.

2. Ustalenia dla terenu 2M:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa;

2) możliwość przebudowy bez powiększania powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej;

3) dopuszczenie zachowania istniejącej na wydzielonych działkach zabudowy garażowej i gospodarczej; nie dopuszcza się do dalszej zabudowy terenu;

4) dostęp z drogi 01DD i położonej poza granicami obszaru planu drogi powiatowej, ulicy lokalnej (ul. Dworcowej);

5) służebność dostępu do terenu 1M;

3. Ustalenia dla terenu 3U:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem ochrony wymienionej w pkt 3;

3) ochrona zewnętrznej architektury zabudowy oznaczonej na rysunku planu; ewentualne konieczne zmiany, polegające np. na korekcie wejść, czy doświetleniu poddasza, mogą być dokonywane tylko pod warunkiem zachowania zastosowanego w budynku ładu architektonicznego i powtórzenia lub rozwinięcia i stylowej interpretacji detali architektonicznych;

4) dopuszczalna rozbudowa do granicy z terenem 19ZP/U, na którym może znajdować kontynuację funkcji i zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami dla tego terenu;

5) dostęp z drogi 05DW i położonej poza granicami obszaru planu drogi powiatowej, ulicy lokalnej (ul. Dworcowej).

4. Ustalenia dla terenu 4M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) możliwość przebudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2 pkt 1-8;

3) brak możliwości rozbudowy;

4) architektura budynku powinna uwzględniać szczególnie wyeksponowane na przestrzeń publiczną położenie narożnikowe;

5) dostęp z drogi 05DW i 06DW oraz z położonych poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej) i drogi powiatowej, ulicy lokalnej (ul. Dworcowej);

5. Ustalenia dla terenu 5M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) możliwość przebudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2 pkt 1-8;

3) brak możliwości rozbudowy;

4) dostęp z drogi 06DW oraz z położonej poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej);

6. Ustalenia dla terenu 6M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa

2) możliwość przebudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2 pkt 1-8;

3) brak możliwości rozbudowy;

4) dostęp z drogi 06DW oraz z położonej poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej);

7. Ustalenia dla terenu 7U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) możliwość przebudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2 pkt 1-8;

3) brak możliwości rozbudowy;

4) dostęp z drogi 05DW; dopuszczalny także dostęp z drogi 06DW;

8. Ustalenia dla terenu 8U:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) bez przeprowadzenia scalenia nieruchomości możliwość dalszej jednokondygnacyjnej zabudowy tylko w kontynuacji istniejących linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej, z możliwością dalszego podziału na potrzeby takiej zabudowy, z zachowaniem warunku § 9 ust. 2 pkt 10;

3) po scaleniu nieruchomości możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2;

4) dostęp z położonej poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej); dostęp do poszczególnych nieruchomości drogą wewnętrzną, niestanowiącą odrębnego terenu;

9. Ustalenia dla terenu 9M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2, bez dobudowy do granicy z terenem 10M;

3) brak możliwości powiększenia powierzchni zabudowy;

4) dostęp z położonej poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej);

10. Ustalenia dla terenu 10M:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalna

2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2;

3) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 40% powierzchni terenu;

4) dostęp z położonej poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej); dopuszczalny także dostęp z drogi 07DW;

5) w granicach terenu droga wewnętrzna z dostępem do zespołu garaży na terenie 16M/U; droga ta może być wydzielona, jako działka, z uwzględnieniem oznaczonego na rysunku planu orientacyjnego podziału wewnętrznego;

11. Ustalenia dla terenu 11M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa

2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 i 2, bez dobudowy do granic działki;

3) brak możliwości powiększenia powierzchni zabudowy;

4) dostęp z położonej poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej); dopuszczalny także dostęp z drogi 07DW;

12. Ustalenia dla terenu 12M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) budynki jedno- lub dwupiętrowe;

b) dopuszczalne budynki w części i w całości mieszkalne lub usługowe;

c) dachy dwu- lub wielospadowe, w tym łamane;

d) kąt nachylenia połaci od 30^0do 60^0; w przypadku dachów łamanych kąt ten dotyczy przekątnej łączącej krawędź dachu z kalenicą;

e) budynki mogą być podpiwniczone i posiadać poddasza użytkowe;

f) wysokość dolnej krawędzi dachu (okapu) do 10 m od poziomu terenu;

g) powierzchnie zabudowy do 30% powierzchni terenu;

h) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 40% powierzchni terenu;

i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej, odpowiednio: jedno na każde mieszkanie, jedno na trzy osoby zatrudnione w usługach, jedno na każde 30 m^2 powierzchni sprzedaży, jedno na cztery miejsca zbiorowego zamieszkania, jedno na cztery miejsca w gastronomii; miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;

j) garaże tylko w parterach i podpiwniczeniach budynków mieszkalno-usługowych (także mieszkalnych i usługowych);

3) inwestycje na terenie mogą być realizowane tylko na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały teren;

4) dopuszczalny jest podział wewnętrzny terenu tylko na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały teren i pod warunkiem zapewnienia dostępu działki do drogi 07DW;

5) dostęp do drogi 07DW;

13. Ustalenia dla terenu 13M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie § 9 ust. 1 i 2, bez dobudowy do granic działki;

3) możliwość powiększenia powierzchni zabudowy o 30%;

4) dostęp z położonej poza granicami obszaru planu drogi wojewódzkiej, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej);

14. Ustalenia dla terenu 14M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) budynki jedno- lub dwupiętrowe;

b) dopuszczalne budynki w części i w całości mieszkalne lub usługowe;

c) dachy dwu- lub wielospadowe, w tym łamane;

d) kąt nachylenia połaci od 30°do 60°; w przypadku dachów łamanych kąt ten dotyczy przekątnej łączącej krawędź dachu z kalenicą;

e) budynki mogą być podpiwniczone i posiadać poddasza użytkowe;

f) wysokość dolnej krawędzi dachu (okapu) do 10 m od poziomu terenu;

g) powierzchnie zabudowy do 30% powierzchni terenu;

h) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 40% powierzchni terenu;

i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej, odpowiednio: jedno na każde mieszkanie, jedno na trzy osoby zatrudnione w usługach, jedno na każde 30 m^2 powierzchni sprzedaży, jedno na cztery miejsca zbiorowego zamieszkania, jedno na cztery miejsca w gastronomii; miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;

j) garaże tylko w parterach i podpiwniczeniach budynków mieszkalno-usługowych (także mieszkalnych i usługowych);

3) teren może zostać podzielony na dwie lub trzy działki, z uwzględnieniem zasady podziału przedstawionej na rysunku planu;

4) inwestycje na terenie mogą być realizowane tylko na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały teren lub działkę wydzieloną zgodnie z p. 8;

5) dostęp z dróg 02DD, 03DD i 07DW;

15. Ustalenia dla terenu 15M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) granice terenu w części ustala się, jako orientacyjne – powierzchnia terenu może zostać powiększona kosztem terenu 17ZP/U , nie więcej jednak niż do granicy strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego, albo zmniejszona dla powiększenia terenu 17ZP/U;

3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) budynki jedno- lub dwupiętrowe;

b) dopuszczalne budynki w części i w całości mieszkalne lub usługowe;

c) dachy dwu- lub wielospadowe, w tym łamane;

d) kąt nachylenia połaci od 30°do 60°; w przypadku dachów łamanych kąt ten dotyczy przekątnej łączącej krawędź dachu z kalenicą;

e) budynki mogą być podpiwniczone i posiadać poddasza użytkowe;

f) wysokość dolnej krawędzi dachu (okapu) do 10 m od poziomu terenu;

g) powierzchnie zabudowy do 30% powierzchni terenu;

h) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 40% powierzchni terenu;

i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej, odpowiednio: jedno na każde mieszkanie, jedno na trzy osoby zatrudnione w usługach, jedno na każde 30 m^2 powierzchni sprzedaży, jedno na cztery miejsca zbiorowego zamieszkania, jedno na cztery miejsca w gastronomii; miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;

j) garaże tylko w parterach i podpiwniczeniach budynków mieszkalno-usługowych (także mieszkalnych i usługowych);

4) istniejąca w granicach terenu zabudowa może być bezterminowo wykorzystywana na potrzeby nowego, planowanego zagospodarowania, jak też pełnić niezwiązaną z tym zagospodarowaniem funkcję, pod warunkiem bezkolizyjności z nowymi funkcjami;

5) inwestycje na terenie mogą być realizowane tylko na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały teren;

6) dopuszczalny jest podział terenu na działki tylko na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały teren;

16. Ustalenia dla terenu 16M/U:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) granice terenu w części ustala się, jako orientacyjne – powierzchnia terenu może zostać powiększona kosztem terenu 17ZP/U, nie więcej jednak niż do granicy strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego, albo zmniejszona dla powiększenia terenu 17ZP/U;

3) granica z terenem 07DW może być przesunięta do 5m w obie strony, jeśli będzie wynikać to z rozwiązania nawrotu w drodze 07DW;

4) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) budynki jedno- lub dwupiętrowe;

b) dopuszczalne budynki w części i w całości mieszkalne lub usługowe;

c) dachy dwu- lub wielospadowe, w tym łamane;

d) kąt nachylenia połaci od 30^0do 60^0; w przypadku dachów łamanych kąt ten dotyczy przekątnej łączącej krawędź dachu z kalenicą;

e) budynki mogą być podpiwniczone i posiadać poddasza użytkowe;

f) wysokość dolnej krawędzi dachu (okapu) do 10 m od poziomu terenu;

g) powierzchnie zabudowy do 30% powierzchni terenu;

h) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 40% powierzchni terenu;

i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej, odpowiednio: jedno na każde mieszkanie, jedno na trzy osoby zatrudnione w usługach, jedno na każde 30 m^2 powierzchni sprzedaży, jedno na cztery miejsca zbiorowego zamieszkania, jedno na cztery miejsca w gastronomii; miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;

j) garaże tylko w parterach i podpiwniczeniach budynków mieszkalno-usługowych (także mieszkalnych i usługowych);

5) inwestycje na terenie mogą być realizowane tylko na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały teren;

6) dopuszczalny jest podział wewnętrzny terenu tylko na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały teren i pod warunkiem zapewnienia dostępu działki do drogi 07DW;

7) z warunku dostępu do drogi 07DW może być wyłączone ewentualne wydzielenie działki dla dostępu do garaży istniejących przy granicach z terenami 8U i 9M/U (na działce nr 38/2); maksymalną powierzchnię takiej działki ogranicza orientacyjna linia podziału wewnętrznego, przedstawiona na rysunku planu; powierzchnia ta może być zmniejszona do niezbędnego minimum, z uwzględnieniem dostępu z drogi wewnętrznej położonej na terenie 10M;

8) dostęp do drogi 07DW;

17. Ustalenia dla terenu 17ZP/U:

1) przeznaczenie: zieleń parkowa z urządzeniami parkowo-rekreacyjnymi, z dopuszczeniem usług gastronomi i kultury; dopuszczalne zagospodarowanie całego terenu na potrzeby usług, pod warunkiem zapewnienia publicznej dostępności;

2) w granicach terenu część strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego;

3) granice terenu w części ustala się, jako orientacyjne – powierzchnia terenu, za wyjątkiem powierzchni w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, może zostać zmniejszona lub w całości włączona do terenów 15M/U, 16M/U i 07DW na potrzeby ustalanego tam przeznaczenia;

4) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalny jeden budynek, w tym altana, formie architektonicznej uwzględniającej szczególne wyeksponowanie w przestrzeni publicznej (m.in. obiekt powinien być architektonicznie atrakcyjny także, jako cel spacerów);

b) powierzchnia zabudowy do 100 m^2,

c) dach dwu- lub wielospadowy, łamany, namiotowy itp. o połaciach symetrycznych, dopuszczalny akcent architektoniczny na szczycie lub kalenicy, w postaci wieżyczki, nawiązujący do tradycji parkowo-krajobrazowej;

d) wysokość okapu dachu do 4 m,

e) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe mogą być utwardzone;

f) w skarpach dopuszczalne schody;

g) skarpy mogą być wzmacniane murami oporowymi;

h) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 80% powierzchni terenu;

5) wszelkie działania inwestycyjne, w tym przebudowa kompozycji zieleni, a także wszelkie roboty ziemne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

6) dostęp z drogi 02DD i 07DW; dopuszczalny dodatkowy także z terenów 15M/U i 16M/U;

18. Ustalenia dla terenu 18ZP:

1) przeznaczenie: zieleń parkowa - cmentarz żydowski;

2) teren objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i pod opieką Fundacji Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego;

3) strefa ochrony konserwatorskiej oznaczona jest na rysunku planu, zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków;

4) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalna budowa lapidarium o formie architektonicznej uwzględniającej szczególne wyeksponowanie w przestrzeni publicznej;

b) drogi wewnętrzne mogą być utwardzone;

c) w skarpach dopuszczalne schody;

d) skarpy mogą być wzmacniane murami oporowymi;

e) teren może być ogrodzony;

f) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 90% powierzchni terenu;

g) zakaz stosowania nawierzchni uniemożliwiających infiltrację wód opadowych i roztopowych;

5) ochronie podlega istniejące zadrzewienie; dopuszcza się wycinki sanitarne oraz uzupełnienia, a także przebudowę kompozycji zieleni na podstawie projektu zagospodarowania;

6) wszelkie działania inwestycyjne, w tym przebudowa kompozycji zieleni, a także wszelkie roboty ziemne w granicach terenu wymagają zgody Naczelnego Rabina Polski;

7) wszelkie działania inwestycyjne, w tym przebudowa kompozycji zieleni, a także wszelkie roboty ziemne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

8) dostęp z drogi 01DD i 02DD;

9) teren nie podlega podziałowi;

19. Ustalenia dla terenu 19ZP/U:

1) przeznaczenie: zieleń parkowa z urządzeniami parkowo-rekreacyjnymi, z dopuszczeniem usług gastronomi i kultury; dopuszczalne zagospodarowanie całego terenu na potrzeby usług, pod warunkiem zapewnienia publicznej dostępności;

2) w granicach terenu część strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego;

3) zagospodarowanie terenu może stanowić w części lub w całości kontynuację zagospodarowania terenu publicznego 3U, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni;

4) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalny jeden budynek, w tym altana, formie architektonicznej uwzględniającej szczególne wyeksponowanie w przestrzeni publicznej (m.in. obiekt powinien być architektonicznie atrakcyjny także, jako cel spacerów);

b) powierzchnia zabudowy do 100 m^2, dach dwu- lub wielospadowy, łamany, namiotowy itp. o połaciach symetrycznych, dopuszczalny akcent architektoniczny na szczycie lub kalenicy, w postaci wieżyczki, nawiązujący do tradycji parkowo-krajobrazowej;

c) wysokość okapu dachu do 4 m;

d) w przypadku wymienionym w p. 3 powierzchnia zabudowy do 300 m^2 wraz z ewentualnym łącznikiem z budynkiem na terenie 3U, bez ograniczeń formy wymienionych w p. b i c;

e) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe mogą być utwardzone;

f) w skarpach dopuszczalne schody;

g) skarpy mogą być wzmacniane murami oporowymi;

h) powierzchnie biologicznie czynne co najmniej 80% powierzchni terenu;

5) powierzchnie biologicznie powinny być zagospodarowane zielenią;

6) ochronie podlega zadrzewienie, szczególnie akacje, w strefie ochrony konserwatorskiej;

7) wszelkie działania inwestycyjne, w tym przebudowa kompozycji zieleni, a także wszelkie roboty ziemne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

8) dostęp z drogi 01DD; dopuszczalny dodatkowy także z terenu 3U;

9) teren może podlegać podziałowi tylko dla zagospodarowania związanego z terenem 3U.

20. Ustalenia dla terenu 01DD:

1) przeznaczenie: droga gminna ulica dojazdowa (ul. Młodzieżowa);

2) dostęp z drogi powiatowej, ulicy lokalnej (ul. Dworcowej)

3) ścieżka rowerowa z kontynuacją w 02DD;

4) w granicach drogi miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

21. Ustalenia dla terenu 02DD:

1) przeznaczenie: droga gminna ulica dojazdowa;

2) ścieżka rowerowa z kontynuacją w 01DD i 04DD;

3) w części przebiegu, ze względu na ukształtowanie terenu, droga może być realizowana jako ciąg pieszo-jezdny;

4) w granicach terenu część strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego; wszelkie roboty ziemne w granicach strefy wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

22. Ustalenia dla terenu 03DD:

1) przeznaczenie: droga gminna ulica dojazdowa; teren na polepszenie warunków drogi 02DD;

2) ścieżka rowerowa z kontynuacją w 02DD;

23. Ustalenia dla terenu 04DD:

1) przeznaczenie: droga gminna ulica dojazdowa;

2) dostęp z drogi wojewódzkiej nr 206, ulicy lokalnej (ul. Koszalińskiej);

3) ścieżka rowerowa z kontynuacją w 02DD;

4) w granicach drogi miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

24. Ustalenia dla terenu 05DW:

1) przeznaczenie: droga gminna wewnętrzna;

2) obsługa przyległych nieruchomości;

25. Ustalenia dla terenu 06DW:

1) przeznaczenie: droga gminna wewnętrzna;

2) obsługa przyległych nieruchomości;

26. Ustalenia dla terenu 07DW:

1) przeznaczenie: droga gminna wewnętrzna;

2) obsługa przyległych nieruchomości;

3) droga zakończona placem nawrotowym; na rysunku planu przedstawiona jest jego najmniejsza wymagana powierzchnia; teren może być powiększony kosztem przyległych terenów 15M/U, 16M/U i 17ZP/U.

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 14. Ustala się stawkę, w wysokości 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miastka.

§ 16. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Uchwała podlega także publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Miastku
Tomasz Borowski

Uzasadnienie

1. Wyjaśnienie celu i przewidywanych skutków podjęcia uchwały.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. KDM jest realizacją uchwały nr 72/V/2008 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 29 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami Dworcową, Koszalińską i Młodzieżową w Miastku. Skutkiem uchwały będzie uporządkowanie pod względem prawnym zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Przedstawienie aktualnego stanu faktycznego i prawnego w dziedzinie, której ma dotyczyć uchwała.

- Dla terenu między ulicami Dworcową, Koszalińską i Młodzieżową w Miastku brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Wskazanie różnic między dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym.

- Obszar objęty planem położony jest w śródmiejskiej części Miastka, na obrzeżu jego centrum. Plan ma charakter głównie porządkujący istniejące zagospodarowanie, z uzupełnieniem o nową zabudowę mieszkalną i usługową, z regulacjami w zakresie obsługi drogowej.

4. Wskazanie źródła finansowania, jeżeli projektowana uchwała pociąga za sobą obciążenia budżetu Gminy.

- Załącznik nr 3 do uchwały