

**Projekt**

Dnia: 2025 -02- 28

z dnia 10 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

Podpis .....

Decyzja  
17.02.2025

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIASTKU**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Niepodległości oraz ulic Dworcowej i Koszalińskiej w Miastku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXVIII/615/2023 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Niepodległości oraz ulic Dworcowej i Koszalińskiej w Miastku, Rada Miejska w Miastku uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miastko uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Niepodległości oraz ulic Dworcowej i Koszalińskiej w Miastku, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 4,91 ha w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne zgodnie z art. 67 a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **Przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **Przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego powierzchnia użytkowa musi wynosić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków, usytuowanych na działce budowlanej;
- 3) **Przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które plan dopuszcza w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 4) **Nadziemna intensywność zabudowy** – rozumiana według definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 5) **Usługi nieuciążliwe** – to usługi nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **Obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 80% elewacji w tej linii, pozostała część elewacji może być cofnięta w głąb działki. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę usytuowania budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone równoległe do linii rozgraniczającej ulicy Koszalińskiej

na terenach 03 MW/U, 07 MW,U, 08 MW,U (z wyłączeniem fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej w linii zabudowy istniejącego budynku) oraz 09 MW,U muszą dotyczyć wszystkich elementów budynków (w tym ich części podziemnych, znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu); pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych a także okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;

- 8) **Powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, rozumiany w myśl przepisów odrębnych;
- 9) **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie mają ten sam kąt nachylenia oraz jednakową długość a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 10) **Dach płaski** – dach o kącie nachylenia do 10°;
- 11) **Kalenica główna:**
  - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
  - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza;
- 12) **Kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do dolnej części połaci w przypadku dachów mansardowych a także do lukarn, naczółków oraz zadaszeń wejść i ogrodów zimowych;
- 13) **Elewacja frontowa** – elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki, zdefiniowanego według przepisów odrębnych;
- 14) **Szerokość frontu działki** – szerokość działki mierzona od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd na działkę.

§ 4. Ustala się podział obszaru planu na 20 terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych kolejnymi numerami od 01 do 20. Ponadto ustala się przeznaczenie terenów pod określone funkcje, oznaczone literami.

## Rozdział 2. Oznaczenia graficzne planu

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza.

2. Na rysunku planu oznaczono symbolem graficznym obiekt objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych – budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Ustala się następujące oznaczenie przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 4) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **ZP/U** – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) Tereny komunikacji:
  - a) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
  - b) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - c) **KR** – tereny dróg wewnętrznych;
  - d) **KP** – tereny ciągów pieszo-rowerowych.

### **Rozdział 3. Ogólne ustalenia planu**

**§ 6.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach MW,U funkcja mieszkaniowa i usługowa są funkcjami równorzędnymi, które mogą występować razem lub oddzielnie oraz mogą być realizowane w jednym budynku lub w odrębnych budynkach;
- 2) nie dopuszcza się kształtowania dachów w formie dachów namiotowych; ustalenie nie dotyczy obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych i gastronomicznych o powierzchni nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy ponadto elementów akcentujących narożniki budynków lub ich osie oraz wykuszy, dla których dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów;
- 3) dopuszcza się naczółki oraz lukarny;
- 4) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru nowej zabudowy mieszkaniowej ponad poziom terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku – 0,80 m;
- 5) nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze opracowania planu dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 2) działalność usługową prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na danym terenie, w przypadku dopuszczenia na nim zabudowy mieszkaniowej lub na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dla terenu MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - c) dla terenów MW/U i MW,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - d) dla terenu ZP/U – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką;
- 5) uzupełnienia zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 6) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 206 stosować rozwiązania zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągu komunikacyjnego;
- 7) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną oraz dziko występujących grzybów objętych ochroną.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ochronie podlega budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, znajdujący się przy ul. Dworcowej nr 26-28, budynek ten jest oznaczony symbolem graficznym na rysunku planu. Obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynku takich jak: wysokość budynku, kąt nachylenia połączy dachowych, forma elewacji od strony ulicy (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały

historyczne elewacji), detal architektoniczny elewacji od strony ulicy (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej) – nie dopuszcza się nadbudowy budynku;

- 2) zakaz docieplania od zewnątrz budynku z zachowanym detalem architektonicznym; w pozostałych przypadkach dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji budynku;
- 3) dopuszczenie remontów oraz przystosowania obiektu do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych poprzez przebudowę, rozbudowę budynku oraz budowę nowych lukarn dachowych wyłącznie na elewacji tylnej, niewyeksponowanej (w głąb działki);
- 4) zakaz zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy; dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) nakaz zachowania pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy (wyeksponowanych);
- 6) nakaz zachowania istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych w elewacjach od strony ulicy (wyeksponowanych);
- 7) roboty remontowe lokali mieszkalnych oraz izolacje zewnętrzne ścian fundamentowych ww. budynku nie wymagają powiadomienia służb ochrony zabytków.

2. W obrębie terenów 11 ZP/U, 12 ZP i 13 ZP znajduje się teren dawnego cmentarza żydowskiego (obecnie nieczynnego), ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków; wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej tego obiektu, strefa ta została oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza obowiązują ustalenia według przepisów odrębnych.

#### § 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny 11 ZP/U, 12 ZP i 14 ZP a także tereny komunikacji KDG, KDD i KP;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym:
  - osób starszych i osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, poprzez m. in. stosowanie pochylni,
  - osób niedowidzących poprzez stosowanie m. in. płytek fakturowych na ciągach pieszych.

§ 10. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

2. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektów istniejących z uwzględnieniem ustaleń planu dla danego terenu.

3. Powierzchnię zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy większe niż maksymalne ustalone w planie, istniejące w momencie wejścia w życie planu, uważa się za dopuszczalne. Dopuszcza się rozbudowy budynków na działkach o powierzchni zabudowy większej niż ustalona w planie, powodujące zwiększenie powierzchni zabudowy nie więcej niż o 5 %.

4. Parametry i cechy zabudowy jak: wysokość, sposób usytuowania budynku względem drogi dojazdowej, forma dachu, kąt nachylenia połaci dachu inne niż ustalone w planie, istniejące w momencie wejścia w życie planu, uważa się za dopuszczalne.

5. Powierzchnię biologicznie czynną, mniejszą niż ustalona w planie, istniejącą na działce budowlanej w momencie wejścia w życie planu, uważa się za dopuszczoną.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Na obszarze objętym planem nie ustalono przepisami odrębnymi terenów ani obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) Na obszarze opracowania planu znajdują się przewody gazowe niskiego ciśnienia – obowiązują strefy ograniczeń według przepisów odrębnych.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- a) dla terenu 01 MN – 300 m<sup>2</sup>;
- b) dla terenu 02 MW – 600 m<sup>2</sup>;
- c) dla terenów 03 MW/U i 04 MW/U – 800 m<sup>2</sup>;
- d) dla terenów 05 MW,U i 06 MW,U – 200 m<sup>2</sup>;
- e) dla terenów 07 MW,U, 08 MW,U i 10 U – 400 m<sup>2</sup>;
- f) dla terenu 09 MW,U – 800 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenu 01 MN – 15 m;
- b) dla terenu 02 MW – 20 m;
- c) dla terenów 03 MW/U i 04 MW/U – 20 m;
- d) dla terenów 05 MW,U i 06 MW,U – 12 m;
- e) dla terenów 07 MW,U, 08 MW,U i 10 U – 20 m;
- f) dla terenu 09 MW,U – 20 m;

3) granice działek wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego, z tolerancją 10%.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Tereny 01 MN, 02 MW, 05 MW,U, 06 MW,U oraz 10 U położone są w strefie zabudowy śródmiejskiej – obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
- 2) Pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

§ 14. 1. Ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu poprzez drogę wojewódzką nr 206: Koszalin – Polanów – Miastko, prowadzącą w kierunku południowym do drogi krajowej nr 20: Stargard – Chociwel – Węgorzyno – Drawsko Pomorskie – Czaplunek – Szczecinek – Biały Bór – Miastko – Bytów – Kościerzyna – Żukowo – Gdynia.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych: 15 KDG, 16 KDD, 17 KDD oraz z istniejących dróg wewnętrznych 18 KR i 19 KR;
- 2) parkingi – o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, miejsca parkingowe dla nowej zabudowy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
  - a) **budynki mieszkalne jednorodzinne:** min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
  - b) **budynki mieszkalne wielorodzinne:**
    - dla terenów 02 MW, 03 MW/U, 05 MW,U, 06 MW,U, 07 MW,U i 08 MW,U min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - dla terenów 04 MW/U i 09 MW,U min. 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
  - c) **hotele, pensjonaty:** min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe;
  - d) **obiekty gastronomiczne:** min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca dla gości;
  - e) **obiekty usługowe:** min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- f) **przedszkola, świetlice:** min. 3 miejsca parkingowe na 1 oddział;
  - g) **biura:** min. 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione;
  - h) **gabinety lekarskie:** 3 miejsca parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każdy gabinet lekarski;
  - i) **sale zebrań, widowiskowe:** min. 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc siedzących;
  - j) **boiska sportowe (bez miejsc dla widzów):** min. 2 miejsca parkingowe na 1 boisko;
- 3) w ramach lokalizowania miejsc parkingowych dla nowej zabudowy zapewnić miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 4 do 15;
  - b) 2 miejsca parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40;
  - c) 3 miejsca parkingowe, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 41 do 100;
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ich ilość ogółem jest większa niż 100;
- 4) w przypadku zastąpienia zabudowy istniejącej nową zabudową na działkach bez możliwości parkowania dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na innych terenach, do których inwestor ma tytuł prawny.

3. Ustala się następujące zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez jej rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) sieci infrastruktury technicznej prowadzić głównie w liniach rozgraniczających dróg;
- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zainwestowaniem; dopuszcza się wydzielenia dla potrzeb infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu;
- 11) sieci infrastruktury technicznej realizować w miarę możliwości jako podziemne;
- 12) na obszarze opracowania planu zapewnić odpowiednie zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych;
- 13) zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych;
- 14) ustalona w rozdziale 4 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których gabaryty oraz zasady sytuowania regulują przepisy odrębne.

§ 15. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Dla terenów znajdujących się w granicach opracowania planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 4.** **Szczegółowe ustalenia planu**

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 MN** (o powierzchni ok. 0,03 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 3 lit. a, pkt 5.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w linii zabudowy istniejącego budynku i na jej przedłużeniu wzdłuż terenu 17 KDD;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,2;
    - b) maksymalna – 1,05;
  - 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 11,0 m;
  - 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne; dla pojedynczych garaży dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: od 45° do 55°;
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno): od 25° do 40°;
  - 9) na garażach dobudowanych dopuszcza się tarasy;
  - 10) w nowych budynkach lub w przypadku przebudowy lub remontu istniejącego budynku stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
  - 11) elewacje – w nowych budynkach lub w przypadku przebudowy lub remontu istniejącego budynku stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 12) nową zabudowę realizować jako wolno stojącą;
  - 13) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na jedną działkę budowlaną;
  - 14) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 15) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 3, 4, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, pkt 3, § 13 ust. 1.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. a;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 pkt 1-8, 10-13.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 MW** (o powierzchni ok. 0,18 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 3 lit. b, pkt 5.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się budynek objęty ochroną konserwatorską, wymieniony w § 8 ust. 1 (ul. Dworcowa 26-28); obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 1-7.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy: w linii zabudowy istniejącego budynku i na jej przedłużeniu, wzdłuż terenu 17 KDD oraz na południowo-wschodniej granicy obszaru opracowania planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,2;
  - b) maksymalna – 2,4;
- 4) wysokość zabudowy – do 16,5 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 6) rodzaje dachów: czterospadowe symetryczne; dla budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) dopuszcza się dachy dwuspadowe symetryczne; dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
  - a) dla budynków mieszkalnych: od 40° do 50°;
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
- 8) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości (dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne);
- 9) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych (dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne);
- 10) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek mieszkalny;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy; ustalenie to nie dotyczy budynków lokalizowanych wzdłuż linii rozgraniczających terenu 01 MN;
- 12) zachować dojazd do terenu 01 MN wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 17 KDD;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 14) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 2, 3, § 10 ust. 3, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. b, pkt 3, § 13 ust. 1.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według ust. 3.

#### 6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret pierwsze;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 pkt 1-8, 10-13.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 03 MW/U (o powierzchni ok. 0,33 ha) ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 3) dopuszcza się usługi w formie wbudowanej lub lokalizowane w odrębnym budynku;
- 4) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej;
- 5) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3 lit. c, pkt 5, 6.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.



#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,2;
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 6) dla budynków o funkcji wyłącznie usługowej wysokość ogranicza się do 10,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne; dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
  - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 45°;
  - b) dla budynków usługowych i gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno): od 25° do 40°;
- 9) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- 10) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 11) budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną równoległe do tej granicy;
- 12) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek mieszkalny lub ich zespół;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna: – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 14) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 2-4, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. c, pkt 3.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

#### 6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret pierwsze, lit. d, e;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 pkt 1-8, 10-13.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **04 MW/U** (o powierzchni ok. 0,32 ha) ustala się:

##### 1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 3) dopuszcza się usługi w formie wbudowanej lub lokalizowane w odrębnym budynku;
- 4) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej;
- 5) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

##### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3 lit. c i pkt 5;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

##### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 19 KR;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,2;
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;
- 6) dla budynków o funkcji wyłącznie usługowej wysokość ogranicza się do 10,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 35,0 m;
- 8) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne; dla budynków garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dachy płaskie;
- 9) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
  - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 45°;
  - b) dla budynków usługowych i gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno): od 25° do 40°;
- 10) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- 11) stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 12) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek mieszkalny lub ich zespół; dopuszcza się garaże podziemne;
- 13) zachować dojazd od drogi 19 KR wzdłuż linii rozgraniczających terenów 03 MW/U i 07 MW,U do istniejących garaży sąsiadujących z terenem 06 MW,U;
- 14) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 16) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 2-4, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. c, pkt 3.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

#### 6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugie, lit. d, e, f;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 pkt 1-8, 10-13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **05 MW,U** i **06 MW,U** (o powierzchni ok. 0,23 ha i ok. 0,29 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.**
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3 lit. c, pkt 6.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązujące linie zabudowy:
  - a) dla terenu 05 MW,U: na południowo-wschodniej oraz na wschodniej granicy obszaru opracowania planu;
  - b) dla terenu 06 MW,U: na wschodniej granicy obszaru opracowania planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 05 MW,U: na liniach rozgraniczających terenów 10 U i 18 KR;

3) powierzchnia zabudowy:

a) dla terenu 05 MW,U – do 80 % powierzchni działki budowlanej;

b) dla terenu 06 MW,U – do 70 % powierzchni działki budowlanej;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenu 05 MW,U:

- minimalna – 0,3,

- maksymalna – 3,2;

b) dla terenu 06 MW,U:

- minimalna – 0,3,

- maksymalna – 2,8;

5) wysokość zabudowy – do 15,0 m;

6) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

7) dla budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Dworcowej lub ul. Koszalińskiej ustala się minimalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);

8) rodzaje dachów: dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne; dla budynków lub ich części lokalizowanych w głębi terenów dopuszcza się dachy płaskie, z wyłączeniem budynków lub ich części, lokalizowanych na terenie 06 MW,U wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 11 ZP/U;

9) kąt nachylenia połąci dachów stromych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 45°;

b) dla budynków usługowych:

- lokalizowanych wzdłuż ul. Dworcowej lub ul. Koszalińskiej: od 30° do 45°,

- lokalizowanych w głębi terenów: od 25° do 40°;

c) dla budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno): od 25° do 40°;

10) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom, w przypadku dachów stromych, stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

11) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;

12) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe, lokalizowane wzdłuż ul. Dworcowej lub ul. Koszalińskiej sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej ulicy;

13) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy; ustalenie to nie dotyczy budynków lokalizowanych na terenie 06 MW,U wzdłuż linii rozgraniczających terenów 03 MW/U i 11 ZP/U;

14) budynki gospodarczo-garażowe lokalizować poza częściami terenów, przylegającymi do ul. Dworcowej lub ul. Koszalińskiej;

15) powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla działek na terenie 06 MW,U, sąsiadujących z terenem 11 ZP/U – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;

b) dla pozostałych działek – minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;

16) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 1-4, § 10 ust. 2-5, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. d, pkt 2 lit. d, pkt 3, § 13 ust. 1.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenach nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

## 6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret pierwsze, lit. c, d, e;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 pkt 1-8, 10-13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami 07 MW,U i 08 MW,U (o powierzchni ok. 0,14 ha i ok. 0,31 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.**
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3 lit. c, pkt 6.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla terenu 07 MW,U: w odległości 6,0 m od północno-wschodniej granicy obszaru opracowania planu oraz na linii rozgraniczającej terenu 19 KR;
    - b) dla terenu 08 MW,U: w odległości 6,0 m od północno-wschodniej granicy obszaru opracowania planu i od linii rozgraniczającej terenu 15 KDG, w linii zabudowy istniejącego budynku, usytuowanego wzdłuż ul. Koszalińskiej a także na linii rozgraniczającej terenu 19 KR;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,2;
    - b) maksymalna – 1,6;
  - 4) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 4, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - 6) dla budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Koszalińskiej ustala się minimalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
  - 7) rodzaje dachów: dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne; dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 45°;
    - b) dla budynków usługowych:
      - lokalizowanych wzdłuż ul. Koszalińskiej: od 30° do 45°;
      - lokalizowanych w głębi terenów: od 25° do 40°;
    - c) dla budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno): od 25° do 40°;
  - 9) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
  - 10) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 11) budynki lokalizowane wzdłuż ul. Koszalińskiej sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej tej ulicy;
  - 12) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) w przypadku zabudowy usługowej – minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;

13) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 1-4, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. e, pkt 2 lit. e, pkt 3.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenach nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret pierwsze, lit. c, d, e;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 p. 1-8, 10-13.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **09 MW,U** (o powierzchni ok. 0,83 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, w tym z zakresu usług oświaty i wychowania, turystyki, administracji, ochrony zdrowia, handlu i gastronomii;
- 2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3 lit. c, pkt 4, 5, 6.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 15 KDG, 16 KDD i 20 KP oraz na linii rozgraniczającej terenu 19 KR;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,2;
    - b) maksymalna – 1,75;
  - 4) wysokość zabudowy – do 17,5 m;
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 5;
  - 6) rodzaje dachów: dla budynków do 4 kondygnacji nadziemnych – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne, dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków o 5 kondygnacjach nadziemnych – dachy płaskie; dla zespołów garaży dopuszcza się dachy jednospadowe;
  - 7) kąt nachylenia połąci dachów stromych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: od 30° do 45°;
    - b) dla garaży: od 25° do 30°;
  - 8) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
  - 9) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 10) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek mieszkalny lub ich zespół; dopuszcza się garaże podziemne;
  - 11) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 12) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) w przypadku zabudowy usługowej – minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 13) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 1-5, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. f, pkt 2 lit. f, pkt 3.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugie, lit. c, d, e, f, g, h, j;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 pkt 1-8, 10-13.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 U** (o powierzchni ok. 0,17 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usługowej**: w tym usługi publiczne, biura, gabinety lekarskie, usługi związane z obsługą turystyki, usługi handlu i gastronomii.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 2.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: na południowo-wschodniej granicy obszaru opracowania planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: w linii zabudowy istniejącego budynku oraz w odległości 3,0 m od linii rozgraniczających terenu 18 KR;
- 3) powierzchnia zabudowy – do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,2;
  - b) maksymalna: 1,8;
- 5) wysokość zabudowy – do 14,0 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: od 35° do 45°;
- 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);
- 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych, nie dopuszcza się okładzin elewacyjnych;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 2, 3.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. c, d, e, g, h, i, pkt 3, 4;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 3 pkt 1-8, 10-14.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **11 ZP/U** (o powierzchni ok. 0,27 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się usługi handlu, gastronomii oraz usługi z zakresu kultury.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3 lit. d, pkt 4, 5, 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie terenu znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego (obecnie nieczynnego) – obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie inwestycje lokalizować w odległości minimum 8,0 m od granic strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza;
- 2) obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu i prac niwelacyjnych w odległości do 8,0 m od granic strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza;
- 3) w części terenu znajdującej się pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 13 ZP a liniami rozgraniczającymi terenów 01 MN i 02 MW obowiązuje ochrona istniejących skarp;
- 4) pozostałe ustalenia według § 8 ust. 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa lokalizowana na terenie może stanowić kontynuację zabudowy na terenie 10 U;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8,0 m od granicy strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza;
- 3) powierzchnia zabudowy:
  - a) w przypadku zabudowy stanowiącej kontynuację zabudowy na terenie 10 U – do 200 m<sup>2</sup>;
  - b) w przypadku pozostałej zabudowy – do 100 m<sup>2</sup>;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,2;
- 5) wysokość zabudowy – do 10,0 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2;
- 7) rodzaje dachów – dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów;
- 8) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- 9) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych lub kolorystykę wynikającą z zastosowanej technologii (drewno, cegła), dopuszcza się okładziny elewacyjne z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień);
- 10) w przypadku zabudowy stanowiącej kontynuację zabudowy na terenie 10 U dopuszcza się lokalizowanie budynków na liniach rozgraniczających terenów 05 MW,U i 10 U lub w odległości 1,5 m od tych linii;
- 11) dopuszcza się terenowe urządzenia rekreacji;
- 12) dopuszcza się elementy małej architektury;
- 13) dopuszcza się wzmocnianie skarp murami oporowymi;
- 14) dopuszcza się ścieżki dla pieszych oraz dojazdu do obiektów usługowych;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni terenu.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2 pkt 2 lit. d, e; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w obrębie terenu 17 KDD;
- 2) pozostałe ustalenia – wg § 14 ust. 3 pkt 10.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **12 ZP** (o powierzchni ok. 0,22 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej.**

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3 lit. d, pkt 4, 5, 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie terenu znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego (obecnie nieczynnego) – obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie inwestycje lokalizować w odległości minimum 8,0 m od granic strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza;

2) obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu i prac niwelacyjnych w odległości do 8,0 m od granic strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza;

3) pozostałe ustalenia według § 8 ust. 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;

2) dopuszcza się terenowe urządzenia rekreacji;

3) dopuszcza się elementy małej architektury;

4) dopuszcza się wznacnianie skarp murami oporowymi;

5) dopuszcza się ścieżki dla pieszych;

6) ustala się ścieżkę pieszo-rowerową łączącą tereny 19 KR i 20 KP;

7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni terenu.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) miejsca parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania pojazdów;

2) pozostałe ustalenia – wg § 14 ust. 3 pkt 10.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **13 ZP** (o powierzchni ok. 0,73 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej**.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia wg § 7 pkt 4, 5, 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie terenu znajduje się dawny cmentarz żydowski (obecnie nieczynny) wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;

2) dopuszcza się budowę lapidarium;

3) dopuszcza się elementy małej architektury;

4) dopuszcza się wznacnianie skarp murami oporowymi;

5) dopuszcza się ścieżki dla pieszych;

6) dopuszcza się ogrodzenie terenu lub jego części;

7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85 % powierzchni terenu.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) miejsca parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania pojazdów;

2) pozostałe ustalenia – wg § 14 ust. 3 pkt 10.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 ZP** (o powierzchni ok. 0,06 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej**.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia według § 7 pkt 4, 5, 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;



- 2) dopuszcza się terenowe urządzenia rekreacji;
- 3) dopuszcza się elementy małej architektury;
- 4) dopuszcza się ścieżki dla pieszych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60 % powierzchni terenu.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania pojazdów;
- 2) pozostałe ustalenia – wg § 14 ust. 3 pkt 10.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **15 KDG** (o powierzchni ok. 0,03 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy głównej** (fragment ul. Koszalińskiej).

2. Szerokość w liniach rozgraniczających: od ok. 2,0 m do ok. 4,5 m.

3. Zasady zagospodarowania terenu: teren obejmuje fragment chodnika wzdłuż ul. Koszalińskiej oraz zjazd na teren 16 KDD.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami **16 KDD** i **17 KDD** (o powierzchni ok. 0,38 ha i ok. 0,13 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) terenu 16 KDD: od ok. 12,0 m do ok. 45,0 m;
- 2) terenu 17 KDD: od ok. 10,0 m do ok. 19,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w obrębie terenu 16 KDD obowiązuje zachowanie w maksymalnym możliwym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

4. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się miejsca parkingowe;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami **18 KR** i **19 KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha i ok. 0,14 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) terenu 18 KR: od ok. 5,5 m do ok. 11,0 m;
- 2) terenu 19 KR: od ok. 14,0 m do ok. 29,0 m w obrębie placu do zawracania.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się ukształtowanie jako ciągi pieszo-jezdne;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **20 KP** (o powierzchni ok. 0,08 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – tereny ciągów pieszo-rowerowych**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających: od ok. 5,0 m do ok. 5,5 m.

3. Zasady zagospodarowania terenu: powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miastka.

§ 34. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego KOSZALIŃSKA – DWORCOWA – MŁODZIEŻOWA, uchwalony uchwałą nr IX/73/2013 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 20 września 2013 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 25 października 2013 r. poz. 3654.

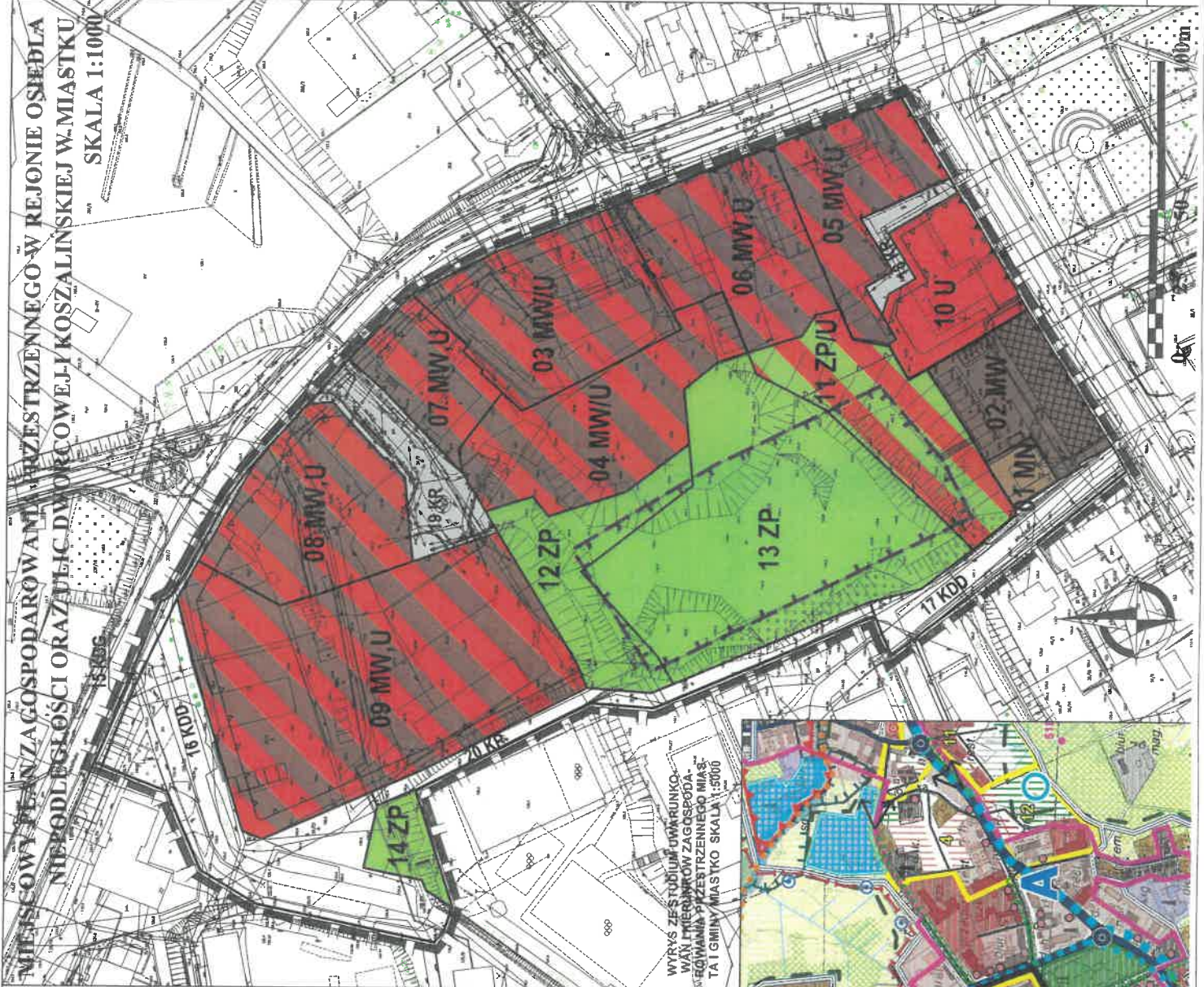
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

Projekt ..... Uchwały .....  
opiniuję pod względem formalno-prawnym  
pozytywnie / ~~negatywnie~~

Miastko, dnia ..... 10.02.2015r. ....

*s. p. Marcin Kobiela*



**4. Oznaczenia ogólne**

1. granice terenów objętych planem

2. granice obszarów planowanych inwestycji i obiektów

3. granice terenów objętych planem

4. granice terenów objętych planem

5. granice terenów objętych planem

6. granice terenów objętych planem

7. granice terenów objętych planem

8. granice terenów objętych planem

9. granice terenów objętych planem

10. granice terenów objętych planem

11. granice terenów objętych planem

12. granice terenów objętych planem

13. granice terenów objętych planem

14. granice terenów objętych planem

15. granice terenów objętych planem

16. granice terenów objętych planem

17. granice terenów objętych planem

18. granice terenów objętych planem

19. granice terenów objętych planem

20. granice terenów objętych planem

21. granice terenów objętych planem

22. granice terenów objętych planem

23. granice terenów objętych planem

24. granice terenów objętych planem

25. granice terenów objętych planem

26. granice terenów objętych planem

27. granice terenów objętych planem

28. granice terenów objętych planem

29. granice terenów objętych planem

30. granice terenów objętych planem

31. granice terenów objętych planem

32. granice terenów objętych planem

33. granice terenów objętych planem

34. granice terenów objętych planem

35. granice terenów objętych planem

36. granice terenów objętych planem

37. granice terenów objętych planem

38. granice terenów objętych planem

39. granice terenów objętych planem

40. granice terenów objętych planem

41. granice terenów objętych planem

42. granice terenów objętych planem

43. granice terenów objętych planem

44. granice terenów objętych planem

45. granice terenów objętych planem

46. granice terenów objętych planem

47. granice terenów objętych planem

48. granice terenów objętych planem

49. granice terenów objętych planem

50. granice terenów objętych planem

51. granice terenów objętych planem

52. granice terenów objętych planem

53. granice terenów objętych planem

54. granice terenów objętych planem

55. granice terenów objętych planem

56. granice terenów objętych planem

57. granice terenów objętych planem

58. granice terenów objętych planem

59. granice terenów objętych planem

60. granice terenów objętych planem

61. granice terenów objętych planem

62. granice terenów objętych planem

63. granice terenów objętych planem

64. granice terenów objętych planem

65. granice terenów objętych planem

66. granice terenów objętych planem

67. granice terenów objętych planem

68. granice terenów objętych planem

69. granice terenów objętych planem

70. granice terenów objętych planem

71. granice terenów objętych planem

72. granice terenów objętych planem

73. granice terenów objętych planem

74. granice terenów objętych planem

75. granice terenów objętych planem

76. granice terenów objętych planem

77. granice terenów objętych planem

78. granice terenów objętych planem

79. granice terenów objętych planem

80. granice terenów objętych planem

81. granice terenów objętych planem

82. granice terenów objętych planem

83. granice terenów objętych planem

84. granice terenów objętych planem

85. granice terenów objętych planem

86. granice terenów objętych planem

87. granice terenów objętych planem

88. granice terenów objętych planem

89. granice terenów objętych planem

90. granice terenów objętych planem

91. granice terenów objętych planem

92. granice terenów objętych planem

93. granice terenów objętych planem

94. granice terenów objętych planem

95. granice terenów objętych planem

96. granice terenów objętych planem

97. granice terenów objętych planem

98. granice terenów objętych planem

99. granice terenów objętych planem

100. granice terenów objętych planem



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Miastku  
 z dnia ..... 2025 r.

**OZNACZENIA  
 USTALENIA PLANU  
 USTALENIA OGÓLNE**

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- 10 U Oznaczenie identyfikacyjne oraz przegrodzenie terenu w liniach rozgraniczających
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- ZPU Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- TERENY KOMUNIKACJI:**
- KOG Tereny dróg publicznych klasy głównej
- KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KR Tereny dróg wewnętrznych
- KP Tereny ciągów pieszo-rowerowych

- WYRÓŻNIONE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- OCHRONA KONSERWATORSKA**
- Srebra ochrony konserwatorskiej cmentarza
- Budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków

**MIASTKO**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE OSIEDLA NIEPODLEGŁOŚCI ORAZ ULIC DWORCOWEJ I KOSZALINSKIEJ W MIASTKU**

**BURMISTRZ MIASTKA**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Miastku  
z dnia ..... 2025 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Miastku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Niepodległości oraz ulic Dworcowej i Koszalińskiej w Miastku, w trybie konsultacji społecznych, które miały miejsce w dniach od 15 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Miejskiej



**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miejska w Miastku rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Niepodległości oraz ulic Dworcowej i Koszalińskiej w Miastku przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji, inżynierii i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) **komunikacja oraz jej obsługa:**
    - a) przebudowa drogi 16 KDD (ul. Osiedle Niepodległości) wraz z budową miejsc parkingowych;
    - b) budowa ciągu pieszego na terenie 20 KP oraz ciągu pieszego, łączącego tereny 19 KR i 20 KP – na terenie 12 ZP.
  - 2) **infrastruktura techniczna:**
    - a) budowa odwodnienia i oświetlenia ulicy na terenie 16 KDD;
    - b) budowa oświetlenia ciągów pieszych na terenach 12 ZP i 20 KP.
2. Inwestycje wymienione w ust. 1 są zadaniem własnym gminy, ale mogą być realizowane z udziałem inwestorów prywatnych w oparciu o inicjatywy lokalne.
3. Nie określa się terminów i harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Miejskiej





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Miastku  
z dnia ..... 2025 r.

#### **Załącznik 4.gml**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący Rady Miejskiej



## UZASADNIENIE

**Podstawa prawna:** art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (...);
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### 1. Wstęp

Do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXVIII/615/2023 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Niepodległości oraz ulic Dworcowej i Koszalińskiej w Miastku.

W przeważającej części obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „KOSZALIŃSKA – DWORCOWA – MŁODZIEŻOWA”, przyjęty uchwałą nr IX/73/2013 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 20 września 2013 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 25 października 2013 r. poz. 3654.

Według obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miastko, uchwalonego uchwałą nr XXXV/305/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 17 marca 2017 r., obszar opracowania planu znajduje się w jednostce urbanistycznej B1, którą przeznacza się pod funkcje mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne oraz usługi. W obszarze planu zlokalizowany jest również nieczynny cmentarz, planowany do zachowania i ochrony. Do obszaru planu włączony został w części północno-zachodniej teren zieleni, który Studium przeznacza do rehabilitacji. Obszar wzdłuż ulic Dworcowej i Koszalińskiej znajduje się w wyznaczonej w Studium strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta i historycznych zespołów zabudowy.

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 4,91 ha, znajduje się w centralnej części Miastka, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 206 – ulicy Koszalińskiej a także, sąsiadującej z nim od strony południowej, ulicy Dworcowej. Wzdłuż obu tych ulic występuje historyczna zabudowa mieszkaniowo-usługowa o charakterze pierzejowym. Przy ul. Dworcowej zlokalizowany jest historyczny budynek mieszkalny, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków a w jego sąsiedztwie znajduje się budynek, w którym zlokalizowano usługi publiczne. W tym rejonie, przy granicy z terenami zieleni, obejmującymi dawny cmentarz żydowski, usytuowany jest obiekt należący do Kościoła Zielonoświątkowego w Miastku.

Teren znajdujący się w centralnej i zachodniej części obszaru opracowania zajmuje zielen, głównie wysoka, ukształtowana w miejscu dawnego cmentarza żydowskiego (obecnie nieczynnego). W części północnej obszaru objętego planem znajdują się tereny z pozostałościami zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, znajdującej się w złym stanie technicznym, blaszane garaże o niskiej wartości estetycznej oraz nieuporządkowane powierzchnie wolne. Ta część obszaru planu jest elementem zdecydowanie degradowującym krajobraz miasta.

Celem sporządzanego planu jest przede wszystkim poprawa możliwości zainwestowania terenów w centralnej oraz północnej części obszaru opracowania, zgodnie z ich predyspozycjami, uwarunkowanymi głównie położeniem w centralnej części Miastka oraz na obszarze bardzo dobrze skomunikowanym. Dotyczy to zwłaszcza gruntów należących do Miasta, na których obowiązujący plan stanowi istotne ograniczenie dla możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Niezbędna jest ponadto weryfikacja zapisów obowiązującego planu, w tym doprecyzowanie ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy, w celu dostosowania do nowych wymagań prawnych.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego uwzględnia istniejącą zabudowę wzdłuż ulic Dworcowej i Koszalińskiej, w tym historyczną zabudowę występującą w układzie pierzejowym. Znajduje się tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, często z towarzyszącą funkcją usługową, zlokalizowaną w parterach budynków a także samodzielna zabudowa usługowa.

Zabudowa planowana na terenach obecnie niezainwestowanych będzie kontynuacją zabudowy istniejącej – jej cechy (formy dachów, rodzaje i kolorystyka pokrycia dachowego, kolorystyka elewacji), parametry (wysokość) oraz wskaźniki (powierzchnia zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna) nawiązują do cech, parametrów i wskaźników zabudowy typowej dla śródmieścia Miastka. Nieco wyższa zabudowa dopuszczona została jedynie na terenie przy ul. Osiedle Niepodległości, w nawiązaniu do zabudowy na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania planu od strony północno-zachodniej. Zachowany zostanie układ zabudowy o charakterze pierzejowym wzdłuż ulic Dworcowej i Koszalińskiej.

Dojazd do terenów przeznaczonych pod planowaną zabudowę zapewniony będzie poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej – ul. Koszalińskiej a także z ul. Dworcowej, ponadto poprzez ulicę Osiedle Niepodległości oraz istniejące drogi wewnętrzne.

### **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zabudowa istniejąca na obszarze opracowania, zlokalizowana wzdłuż ulic Dworcowej oraz Koszalińskiej, głównie budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe, stanowi w dużej części zabudowę historyczną, wykazującą poprzez harmonijne ukształtowanie (pierzejowy układ zabudowy, wysokość do czterech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, usytuowanie kalenicą główną równoległe do linii rozgraniczających dróg, strome dachy) oraz ciekawe detale niewątpliwie walory architektoniczne. Elementami negatywnie wpływającymi na krajobraz w tej części miasta są parterowe pawilony handlowe, usytuowane wzdłuż głównych ulic oraz zabudowa w północnej części obszaru opracowania – budynki gospodarcze oraz mieszkalne, znajdujące się w złym stanie technicznym a także zespoły blaszanych garaży.

Obszar opracowania planu wykazuje również walory krajobrazowe – w południowo-zachodniej części obszaru opracowania znajduje się rozległy teren zieleni naturalnej, obejmujący teren dawnego cmentarza żydowskiego, obecnie nieistniejącego. Teren ten wymaga jednak uporządkowania oraz odpowiedniego zagospodarowania. Również tereny z nim sąsiadujące, poprzez odpowiednie ukształtowanie, mogą stworzyć ciekawą przestrzeń dla mieszkańców Miasta.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody ani nie znajduje się on w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych. Na północny-wschód od granic obszaru opracowania przepływa rzeka Studnica.

Na obszarze planu nakazano zachowanie w maksymalnym możliwym stopniu istniejących drzew oraz uzupełnienia zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych.

W związku z faktem, że w rejonie śródmieścia funkcja usługowa występuje w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej (jako sytuowana w tym samym budynku, co funkcja mieszkaniowa lub w budynkach odrębnych), dopuszczono jedynie usługi nieuciążliwe, definiowane jako usługi nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zawarto też wymóg, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców oraz pogarszać warunków higienicznych i zdrowotnych.

Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów rolnych ani leśnych, nie zachodziła więc potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bytowie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze opracowania planu, przy ul. Dworcowej, znajduje się budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ustalenia planu zapewniają ochronę zachowanych historycznych cech tego budynku jak: wysokość, kąt nachylenia połaci dachu, forma elewacji od strony ulicy oraz wyeksponowany detal architektoniczny. Zakazano docieplenia budynku z zachowanym detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszczono docieplenie budynku od zewnątrz jedynie pod warunkiem zachowania historycznego charakteru elewacji poprzez użycie odpowiednich materiałów (cegła, tynk) i utrzymanie historycznej kompozycji budynku.

Na obszarze opracowania wyznaczono ustaleniami planu strefę ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza żydowskiego, która zabezpiecza, podobnie jak w planie obowiązującym, zachowanie i ochronę tego obiektu.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Na obszarze opracowania planu oraz w najbliższym jego sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa, ponadto planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – z tego względu w ustaleniach ogólnych planu zawarto zapis, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

Konieczność uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wskazano w przepisach, dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych w ustaleniach ogólnych planu. Potrzeby te uwzględniono ponadto nakazując zlokalizowanie na poszczególnych terenach miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

W ustaleniach szczegółowych opracowywanego planu, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Temat ten został uwzględniony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej dla przedmiotowego planu.

#### **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty, znajdujące się w granicach obszaru objętego planem, należą w dużej części do Gminy Miastko, poza tym do osób prywatnych, występując często jako własność wspólna. Działka dawnego cmentarza należy do Fundacji Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego w Warszawie, natomiast współwłaścicielem działki w rejonie ulicy Dworcowej jest Zbór Kościoła Zielonoświątkowego z siedzibą w Miastku. Pojedyncze działki są własnością Skarbu Państwa.

#### **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Teren objęty projektem planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem Państwa, nie ma też na nie wpływu.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w ustaleniach ogólnych planu a także uwzględniono je w ustaleniach szczegółowych dla terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej tj. terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług 11 ZP/U, terenów zieleni urządzonej 12 ZP i 14 ZP a także terenów komunikacji: drogi klasy głównej KDG (ul. Koszalińska), drogę klasy dojazdowej KDD (ul. Osiedle Niepodległości, ul. Młodzieżowa) oraz ciągu pieszo-rowerowego KP.

Ustalenia planu rozstrzygają ponadto o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego. Na obszarze opracowania planu znajduje się sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczna, miejska sieć ciepłownicza, sieć gazowa niskiego ciśnienia oraz sieć telekomunikacyjna. Powstanie nowej zabudowy spowoduje konieczność rozbudowy istniejących sieci.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej głównie w liniach rozgraniczających dróg.

Dopuszcza się ponadto prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń na pozostałych terenach, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów oraz pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

## **2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została ogłoszona w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Miastku, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Miastku oraz na tablicy ogłoszeń. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało ponadto wywieszane na tablicy ogłoszeń zarządu Osiedla Niepodległości.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego zawiadomiono również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski zawiadomionych instytucji i osób fizycznych.

Po sporządzeniu projektu przedmiotowego planu, uzyskaniu opinii i uzgodnień oraz sporządzeniu innych dokumentów wymaganych prawem, przeprowadzono konsultacje społeczne, które odbyły się w dniach od 15 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r. Obwieszczenie oraz ogłoszenie Burmistrza Miastka informujące o konsultacjach społecznych udostępnione zostało w dniu 12 listopada 2024 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Miastku oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Miastku a następnie w dniu 13 listopada 2024 r. w prasie lokalnej („Głosie Pomorza”), ponadto na stronie internetowej [www.miastko.pl](http://www.miastko.pl) oraz na tablicy ogłoszeń zarządu Osiedla Niepodległości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w czasie trwania konsultacji społecznych w Urzędzie Miejskim w Miastku w godzinach pracy urzędu, ponadto został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Miastku oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Miastku: <https://bip.miastko.pl> w zakładce Informacje/Planowanie przestrzenne/ Procedowane Akty Planowania Przestrzennego w gminie Miastko/Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Niepodległości oraz ulic Dworcowej i Koszalińskiej w Miastku.

Konsultacje społeczne obejmowały: zbieranie uwag, spotkanie otwarte z prezentacją planu, zorganizowane w dniu 28 listopada 2024 r. oraz spacer studyjny, który odbył się w dniu 03 grudnia 2024 r.

W spotkaniu otwartym oraz spacerze studyjnym wzięli udział mieszkańcy Miastka, zainteresowani zaproponowanymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, głównie sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu znajdującego się w północnej części obszaru opracowania, w rejonie ul. Osiedle Niepodległości.

W trybie konsultacji społecznych nie zostały zgłoszone do projektu planu miejscowego żadne uwagi.

## **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

## **2.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

W trybie sporządzania przedmiotowego planu rozpatrzono wnioski mieszkańców, dotyczący powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowanego przy ul. Koszalińskiej kosztem terenu sąsiedniego. Ponieważ takie rozwiązanie pogorszyłoby możliwość zainwestowania w centralnej części obszaru opracowania, wniosek ten nie został uwzględniony.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski od instytucji, które zostały rozpatrzone pozytywnie a także wniosek Fundacji Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego, dotyczący weryfikacji granic cmentarza żydowskiego (obecnie nieczynnego) w oparciu o plany miasta sprzed roku 1939. W przypadku dawnego cmentarza żydowskiego znajdującego się na terenie Miastka byłby to proces szczególnie wymagający, ze względu na fakt, że nie zachowały się na tym terenie żadne ślady powierzchniowe. Ponadto w związku z faktem, że cmentarz ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w celu weryfikacji jego granic wdrożone musiałyby zostać badania archeologiczne przy współudziale Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które nie należą do procedury sporządzenia planu miejscowego, przez co postulat tego nie uwzględniono.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie zabezpieczając teren zieleni urządzonej, na którym dopuszcza się usługi, dwa tereny zieleni urządzonej a także tereny komunikacji – drogę główną, dwie drogi dojazdowe oraz ciąg pieszo-rowerowy. Ponadto plan zawiera rozwiązania w zakresie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ochrona interesów osób prywatnych została zapewniona poprzez uwzględnienie przy ustalaniu granic poszczególnych terenów przebiegu granic działek należących do tej grupy właścicieli.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że w wyniku realizacji zapisów uchwały nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na środowisko. Ponadto realizacja zapisów planu wpłynie korzystnie na poprawę jego jakości, szczególnie na walory architektoniczne, ze względu na wymogi dotyczące kształtowania zabudowy na poszczególnych terenach.

## **2.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (...)

Z obszarem opracowania planu sąsiaduje od strony wschodniej droga wojewódzka nr 206, przebiegająca w ciągu ulicy Koszalińskiej. Tereny zlokalizowane wzdłuż tej drogi są częściowo niezabudowane i, podobnie jak tereny znajdujące się w centralnej oraz północnej części obszaru objętego planem, są predysponowane do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy istniejącej w centralnej części Miastka a także ze względu na dobre powiązania komunikacyjne z pozostałymi jego częściami, głównie przy wykorzystaniu transportu zbiorowego. Wzdłuż ulic Dworcowej oraz Koszalińskiej kursują linie autobusowe umożliwiające dojazd m. in. do dworca kolejowego oraz autobusowego, tym samym zapewniając połączenia międzymiastowe. Istnieją zatem dobre warunki do korzystania z publicznego transportu.

Na obszarze opracowania planowana jest budowa ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż zachodniej jego granicy, prowadzącego od ul. Młodzieżowej do ul. Osiedle Niepodległości z odgałęzieniem prowadzącym przez teren zieleni ogólnodostępnej do drogi wewnętrznej, mającej połączenie z ul. Koszalińską. Ciąg ten zapewni połączenie pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenami zieleni urządzonej.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Analiza, o której mowa, dotyczy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium. Analizę wykonuje Burmistrz a następnie Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W uchwale Nr LVI/506/2022 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miastko przyjęto wyniki sporządzonej w roku 2022 analizy, będącej załącznikiem do ww. uchwały. Na podstawie analizy uznano ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miastko, przyjętego uchwałą Nr XXXV/305/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 17 marca 2017 r. za aktualne w zakresie polityki przestrzennej. Ponadto uznano za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Miastko, w tym stwierdzono aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koszalińska – Dworcowa – Młodzieżowa”, uchwalonego Uchwałą Nr IX/73/2013 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 20 września 2013 r.

§ 4 uchwały, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o pizp ustala, że stosownie do wyników oceny zawartej w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (...): „zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub nowe opracowania planistyczne będą realizowane w miarę możliwości finansowych gminy, potrzeb inwestycyjnych, polityk rozwojowych i z uwzględnieniem wniosków o dokonanie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenie nowych planów miejscowych, w nawiązaniu do ustaleń studium”.

Ponieważ sporządzenie opracowywanego planu miejscowego podyktowane jest koniecznością zmiany ustaleń planu obowiązującego, stanowiących blokadę inwestycyjną na dużej części przedmiotowego obszaru, w celu umożliwienia zainwestowania i korzystniejszego zagospodarowania terenu, jego zapisy są zgodne z wynikami analizy dotyczącej zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miastko.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu.



W związku z uchwaleniem planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej – przebudowę ul. Osiedle Niepodległości wraz z budową miejsc parkingowych, ciągu rowerowego, towarzyszącego ulicy oraz ukształtowaniem zieleni, znajdującej się w jej liniach rozgraniczających, budowę ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania planu wraz z jego połączeniem z drogą wewnętrzną, prowadzącą do ul. Koszalińskiej a także urządzenie terenu zieleni znajdującego się w sąsiedztwie ul. Osiedle Niepodległości.

Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminy, związane głównie ze zwiększonymi podatkami od nieruchomości.

Z up. Burmistrza  
*Wolska*  
Marcelina Wolska  
Dyrektor Wydziału  
Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej

