

Projekt

z dnia 19 listopada 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**BURMISTRZ**

*Adam Czycz*

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. Kościuszki)**

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Mielnie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. Kościuszki), zwany dalej „planem miejscowym”, zgodnie z uchwałą nr LXVII/775/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 11 sierpnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Mielna Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

3. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu miejscowego oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **apartamentach na wynajem** – należy przez to rozumieć apartamenty wynajmowane w ramach funkcji usługowej;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przed którą nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków w części nadziemnej oraz wiaty dla rowerów, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 5) **nieprzekraczalnej podziemnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przed którą nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków w części podziemnej;
- 6) **produkcji drobnej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwa lub rzemiosła, produkcja drobna to również sprzedaż wyrobów własnej produkcji;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;



8) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i obejmuje powierzchnię 1,05 ha.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu – teren usług oznaczony symbolem **1U**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację części nadziemnych budynków oraz wiat dla rowerów, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - d) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej od strony dróg przez tarasy, schody, zjazdy do garaży podziemnych, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 2) lokalizację części podziemnych budynków zgodnie z podziemnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - b) dojsć i dojazdów do budynków;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy,
  - b) handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) wolnostojących garaży,
  - d) budynków gospodarczych,
  - e) budynków rekreacji indywidualnej,
  - f) przyczep kempingowych,
  - g) domków holenderskich,
  - h) domków na drzewach,
  - i) pól namiotowych,
  - j) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - k) stanowisk postojowych, dojsć i dojazdów na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
  - l) atrap dachów stromych na elewacjach budynków.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;



- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz retencję wód, w tym możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach całego planu miejscowego:

- 1) strefę B ochrony konserwatorskiej nadmorskiego wielodrożnicowego układu przestrzennego wsi pochodzącego z przełomu XIX-XX w., ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dla całego obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w ramach ochrony, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
  - a) uszanowanie i zachowanie historycznego założenia urbanistycznego w wydzieleniach zgodnych z liniami rozgraniczającymi,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z płyt OSB, płyt wiórowych, obiektów stalowych – zarówno w formie tymczasowej jak i całorocznej,
  - c) zakaz montowania urządzeń technicznych, kabli i rur na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
  - d) zakaz instalowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych elewacji frontowych i eksponowanych bocznych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych na pozostałych połaciach do 50% powierzchni połaci dachu,
  - e) ochrona zieleni komponowanej – obsadzeń ulic;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania wynikających z położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski;
- 2) pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, gdzie działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **IU** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych mieszczących: hotele, pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem, lokale związane z produkcją drobną, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, gastronomię, usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji;
  - b) lokali mieszkalnych na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynków, o których mowa w lit. a,
  - c) garaży podziemnych lub w nadziemnych częściach budynków, przy czym zakazuje się lokalizacji otwartych elewacji garażowych;
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;



- e) wiat wyłącznie dla rowerów;
  - f) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynków usługowych;
  - g) ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz podziemne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
  - 3) wysokość zabudowy dla budynków – nie większą niż 17,0 m,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m,
    - b) wiat dla rowerów – nie większą niż 5,0 m;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,43;
  - 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,7;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,6;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem nachylenia do 45° lub dachy płaskie, przy czym na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów użytkowych;
  - 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenu, na którym występuje konieczność przeprowadzenia scalania i podziału.

§ 12. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem odprowadzenia ich do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) parametry sieci infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych;
- 10) dopuszczenie:
  - a) robót budowlanych w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
  - b) realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności: zbiorniki retencyjne, zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, ogrody deszczowe,



c) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na dachach budynków lub wiat, z zastrzeżeniem §7.

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu miejscowego;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko na każdy apartament na wynajem, pokój w hotelu, pensjonacie, domu wczasowym,
  - b) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w lokalu handlowym, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal handlowy,
  - c) 10-35 stanowisk na 100 użytkowników jednocześnie – dla funkcji sportu i rekreacji,
  - d) 1 stanowisko na 5 miejsc w sali konsumpcyjnej,
  - e) 1 stanowisko na 4 osoby pracujące w zapleczu gastronomicznym, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na jeden lokal gastronomiczny,
  - f) 2 stanowiska na każdy gabinet lekarski – dla funkcji usług zdrowia,
  - g) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych na produkcje drobną i usługi nie wymienione w lit. a-f,
  - h) 1,5 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 3) w przypadku, gdy obliczona, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
  - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń.

§ 14. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Mielna

Maciej Starnawski

Opiniuję pozytywnie  
pod względem prawnym  
r. pr. Jan Kazimierz Adamczyk

data..... 20 X 1 2025 .....



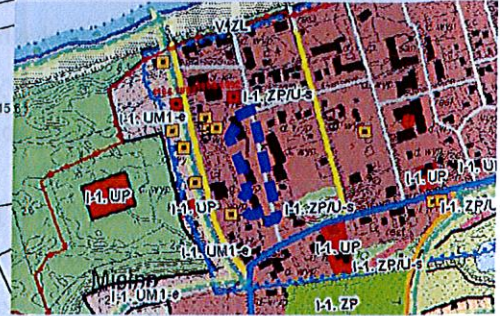


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELNO, W OBSZARZE PRZYLEGLYM DO ULICY CHROBREGO (REJON KOŚCIUSZKI)

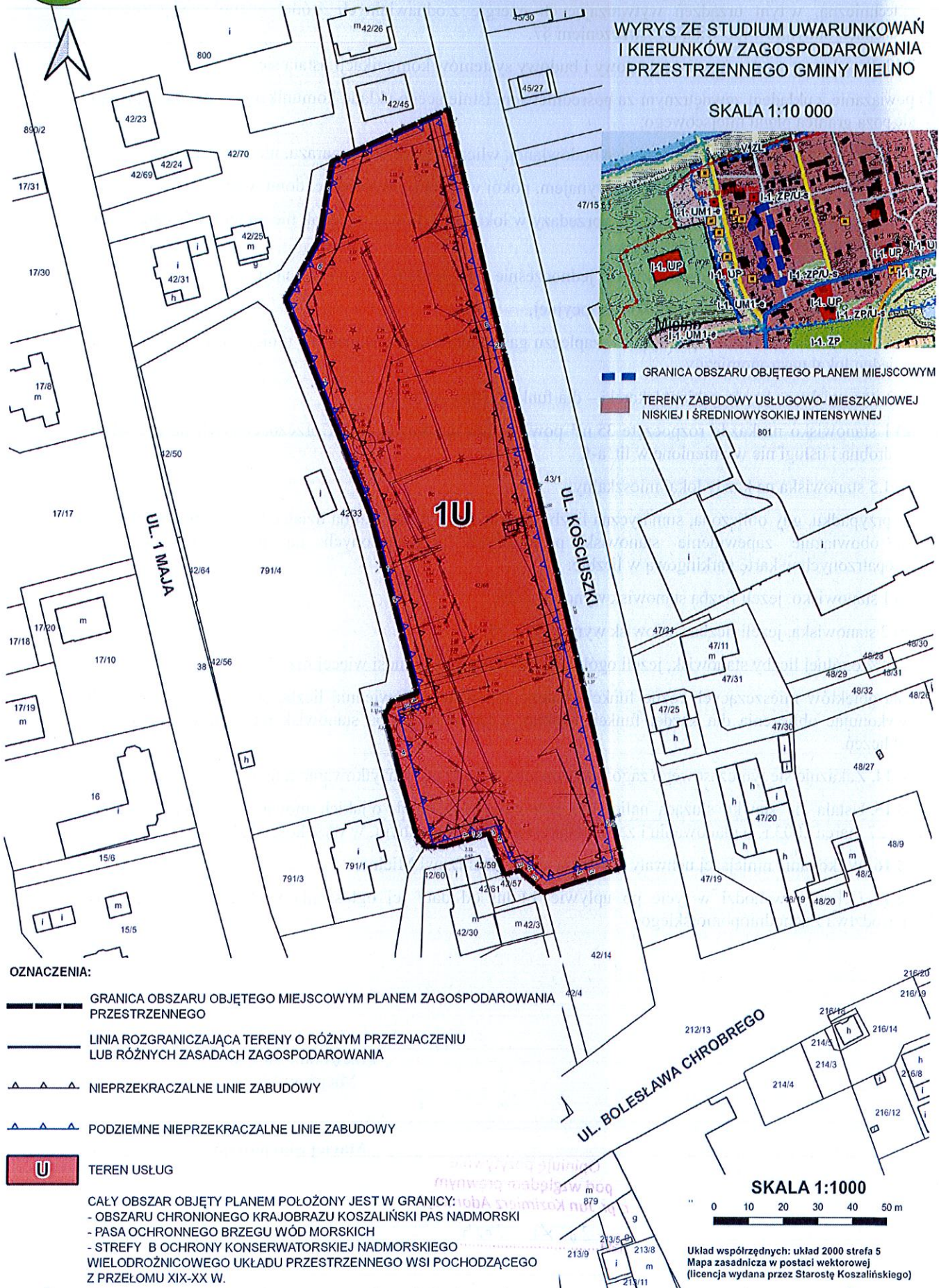
Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr ...  
Rady Miejskiej Mieleno  
z dnia ... r.

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNO

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO- MIESZKANIOWEJ NISKIEJ I ŚREDNIOWYSOKIEJ INTENSYWNEJ

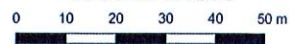


### OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PODZIEMNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN USŁUG

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY:  
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KOSZALIŃSKI PAS NADMORSKI  
- PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH  
- STREFY B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NADMORSKIEGO WIEŁODROŻNICOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI POCHODZĄCEGO Z PRZEŁOMU XIX-XX W.

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Koszalińskiego)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mielna

z dnia.....2024 r.

### Załącznik Nr 2

## **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. Kościuszki)**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. Kościuszki) został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 11 września do 2 października 2024 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi do wyżej wymienionego projektu planu w nieprzekraczanym terminie do dnia 16 października 2024 r.

W wyznaczonym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z tym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska nie rozstrzyga uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mielna

z dnia.....2024 r.

### Załącznik Nr 3 ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Mielnie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. Kościuszki), nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, tj.:

- 1) budowy, modernizacji i przebudowy dróg publicznych;
- 2) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 5) budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz;
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło;
- 7) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji;
- 9) gospodarki odpadami.

**§ 2. 1.** W przypadku realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi zmiana ustaleń planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg publicznych oraz ich ewentualną modernizację.

**§ 3.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

**§ 4.** Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) dotacji unijnych;



- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mielna

z dnia ..... 2024 r.

Załącznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXVII/775/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 11 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. Kościuszki).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

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

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 1,05 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Mielnie Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r., obszar w granicach opracowania planu miejscowego jest objęty obszarem funkcjonalnym: wielofunkcyjne centrum turystyczne wiodące w Mielnie (I-1a).

Ponadto, obszar objęty opracowaniem obejmuje również strefy funkcjonalne, które stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych i w przypadku niniejszego dokumentu jest to: strefa dominacji zabudowy (Z), dla której priorytetem jest rozwój zabudowy.

W ramach wielofunkcyjnego centrum turystycznego wiodącego w Mielnie (I-1a), plan miejscowy obejmuje teren: UM1-i – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowanych i wyłączonych spod zabudowy w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno.

Plan miejscowy określa przeznaczenie terenu – teren usług oznaczony symbolem **1U**.

Obszar planu miejscowego stanowi działka nr 42/68. Plan miejscowy sporządzany jest ze względu na wniosek inwestora, który planuje na tym terenie wybudować budynek mieszczący apartamenty na wynajem, mieszkania, funkcje usługowe: SPA, wellness, sportowo-rekreacyjne, gastronomia, handel. Inwestycja ta planowana jest w centralnej części Mielna przy głównym ciągu komunikacyjnym o największym znaczeniu turystycznym w części wypoczynkowej miejscowości. W celu umożliwienia realizacji przedsięwzięcia konieczna jest korekta obowiązującego dokumentu pod względem linii rozgraniczających oraz niektórych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Nadto, w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) zmieniły się definicje stosowane w planach miejscowych i również z tego względu konieczna była korekta zapisów. Plan miejscowy był opiniowany i uzgadniany po wejściu w życie nowelizacji - tj. po dniu 24.09.2023 r. Tym samym konieczne jest zastosowanie nowych definicji określonych w ustawie i wynika to z przepisów przejściowych określonych w art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Sporządzenie miejscowego planu było zatem niezbędne w celu umożliwienia realizacji planowanej inwestycji, a także w celu określenia zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ład przestrzennego zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami oraz z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie studium.

Uwzględniono wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości Mielno. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w charakter miasta.



Ustalenia w zakresie formy architektonicznej projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie uwarunkowania wynikające ze stanu własnościowego, zagospodarowania terenów (inventaryzacji urbanistycznej), a także wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, interes publiczny i prywatny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Na przedmiotowym obszarze występują zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar planu miejscowego znajduje się też w Obszarze Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, w którym obowiązują nakazy i zakazy określone w obowiązujących dokumentach uchwał Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z ich zmianami i odniesieniami do przepisów odrębnych w tym w szczególności do ustawy o ochronie przyrody.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drodze gminnej (ul. Kościuszki), która łączy się z istniejącą drogą gminną (ul. Bolesława Chrobrego) położoną poza granicą planu miejscowego. Nowa, planowana zabudowa realizowana na podstawie przedmiotowego planu będzie generować zwiększenie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Projekt planu miejscowego uwzględni analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która zawiera bilans dochodów i wydatków gminy w związku z realizacją przedmiotowego planu miejscowego.

Wymóg udziału społeczeństwa realizuje się poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zostaną zebrane ich opinie i uzgodnienia, które będą przeanalizowane i ujęte w projekcie planu miejscowego. Burmistrz Mielnia zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

ST. INSPEKTOR ds. Planowania  
Przestrzennego i Budownictwa

Jolanta Maczyszyn

BURMISTRZ

Adam Czycz