

Projekt

z dnia 26 lutego 2025 r.
Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

Adam Czycz

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno,
w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6-go Marca**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) 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 na południe od ul. 6-go Marca, zwany dalej „planem miejscowym”, zgodnie z uchwałą nr LI/628/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r., zmienioną uchwałą nr LXVII/776/2023 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. Integralnymi częściami 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. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 21,86 ha, którego granice określone są 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) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 3) **budynku mieszkalnym z usługami** – należy przez to rozumieć taki budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% oraz nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 mieszkanie;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25° – 45°, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren drogi lub innych punktów odniesienia, w której mogą być lokalizowane:
 - a) nadziemne zewnętrzne ściany budynków,
 - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się 100% długości elewacji budynku, przy czym w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, wiat, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **powierzchni zabudowy wiat** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu, wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej, zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) **terenach służących komunikacji** – należy przez to rozumieć wyznaczone planem miejscowym tereny dróg publicznych, tereny komunikacji wewnętrznej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny parkingów;
- 12) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, baseny rekreacyjne itp.;
- 13) **wiatach rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wiaty stanowiące zadaszenie miejsc piknikowych, wypoczynkowych, chroniące przed warunkami atmosferycznymi.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
- 2) teren usług handlu – oznaczony symbolem **1UH**;
- 3) tereny usług handlu lub usług gastronomii – oznaczone symbolami: **1UH-UG, 2UH-UG, 3UH-UG, 4UH-UG, 5UH-UG**;
- 4) teren usług handlu lub usług turystyki – oznaczony symbolem **1UH-UT**;
- 5) tereny usług turystyki – oznaczone symbolami: **1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT, 16UT, 17UT, 18UT, 19UT, 20UT, 21UT, 22UT, 23UT**;
- 6) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **1UT-US**;
- 7) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem **1UB**;
- 8) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**;
- 9) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem **1KDL**;
- 10) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**;
- 11) teren drogi dojazdowej lub parkingu – oznaczony symbolem **1KDD-KOP**;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP**;
- 14) tereny parkingów – oznaczone symbolami: **1KOP, 2KOP**;
- 15) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE**;
- 16) teren ujęcia wód – oznaczony symbolem **1IWU**;

- 17) teren ujęcia wód lub elektroenergetyki – oznaczony symbolem **IWU-IE**;
- 18) tereny pompowni ścieków – oznaczone symbolami: **1IKP, 2IKP**;
- 19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
- 20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN**;
- 21) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **1ZP**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu miejscowego.

3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględniać łącznie, przy czym:

- 1) ustalenia ogólne określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych, wyznaczonych w planie miejscowym terenów, o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
 - a) katalogu rodzajów obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
 - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego przy uwzględnieniu przepisów techniczno-budowlanych, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
 - budynków infrastruktury technicznej,
 - wiat służących gromadzeniu odpadów,
 - wiat przystanków komunikacji publicznej,
 - wiat rowerowych,
 - wiat rekreacyjnych lokalizowanych na terenach: **4WS-ZN, 5WS-ZN, 8WS-ZN, 10WS-ZN**,
 - b) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m o ile części te nie będą wykraczać poza granicę planu miejscowego lub teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - c) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile części te nie będą wykraczać poza granicę planu miejscowego lub teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - d) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile części te nie będą wykraczać poza granicę planu miejscowego lub teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - e) dopuszcza się przekroczenia linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez tarasy, schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory ścian budynków:
 - z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie lub kolor naturalny drewna, kamienia,

- b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 3) zasady projektowania ogródków gastronomicznych:
- a) kolory dominujące:
- dla konstrukcji i stałego wyposażenia – odcienie szarości, brązu oraz beżu,
 - dla zadaszeń – dowolne, przy czym jednolite odpowiednio dla wszystkich ogródków przynależnych do jednego lokalu gastronomicznego,
- b) materiały: dla konstrukcji i stałego wyposażenia – zakaz stosowania blach i płyt falistych i trapezowych,
- c) dla zadaszeń wyłącznie tkaniny, drewno bądź nieusztynwione powłoki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na poszczególnych terenach:
- a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- c) dojść i dojazdów,
- d) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
- e) zieleni urządzonej, zieleni naturalnej;
- 5) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszczenie z zastrzeżeniem §6:
- a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
- b) rozbudowy budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
- c) nadbudowy wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego,
- d) wyłącznie przebudowy budynków w przypadku:
- gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
 - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
 - zachowania istniejącej w chwili uchwalenia planu miejscowego funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję,
- e) zachowania istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej oraz roboty budowlane przy zachowaniu parametrów zgodnych z ustaleniami planu miejscowego,
- f) zmiany sposobu użytkowania budynków, które nie są zaliczone do tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 6) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 7) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;

8) w przypadku lokalizacji działki budowlanej na kilku terenach, obowiązują ustalenia dla tych terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi planem miejscowym;

9) zakaz lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem miejscowym lub niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy,
- b) handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m² – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- c) stacji paliw,
- d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- e) usług składowania odpadów,
- f) usług złomowania lub przeładunku złomu,
- g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- h) garaży blaszanych,
- i) garaży wielopoziomowych,
- j) otwartych elewacji garaży w parterach budynków od stron przylegających do terenów służących komunikacji;
- k) budynków zamieszkania zbiorowego lub apartamentów na wynajem – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- l) budynków rekreacji indywidualnej,
- m) przyczep kempingowych – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- n) domków holenderskich,
- o) pól namiotowych – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- p) domków na drzewach,
- q) hal namiotowych,
- r) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- s) stanowisk postojowych, dojeżdż i dojazdów na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
- t) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,
- u) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem,
- v) nieokreślonych w ustaleniach szczegółowych obiektów budowlanych oraz nieokreślonych w §12 tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 12,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicy planu miejscowego w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie 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) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) UH-UT, UT, UT-US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i zamieszkania zbiorowego;

4) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym nie dotyczy on przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

5) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wody.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę konserwatorską wyróżnionych graficznie na rysunku planu miejscowego budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:

- a) zachowanie ukształtowania bryły budynku tj. gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia – w tym zakaz rozbudowy, nadbudowy,
- b) dopuszczenie przebudowy budynku lub dobudowy do niego nowych elementów w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu miejscowego do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym elementy te nie mogą być lokalizowane na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
- c) zachowanie kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego – w tym zakaz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nakaz zachowania lub odtworzenia formy i podziałów stolarki okiennej lub drzwiowej,

d) zakaz:

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
- stosowania ociepleń zewnętrznych,
- adaptacji poddaszy na cele użytkowe,
- adaptacji budynków mieszkalnych na inne cele,
- montowania instalacji fotowoltaicznych na dachach i elewacjach budynków,

e) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;

2) dopuszczenie rozbiórki na podstawie opinii o stanie technicznym budynku przekazanej wraz z inwentaryzacją budynku i dokumentacją fotograficzną do archiwum właściwego urzędu konserwatorskiego;

3) strefę ochrony konserwatorskiej obszaru zabytkowego, powojkowego założenia urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w granicy wyznaczonej na rysunku, obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązuje:

- a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. układu urbanistycznego, rozplanowania i formy zabudowy,
- b) utrzymanie skali i cech zabudowy istniejącej i ich kontynuację dla zabudowy uzupełniającej.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalania i podziału;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d:

- a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi powierzchnię w przypadku braku takiego ustalenia,

b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:

- 15,0 m na terenach **UT** oraz **MW**,
- dowolną na pozostałych terenach,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°,

d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:

- 1) całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, w którym obowiązują nakazy i zakazy określone w obowiązujących dokumentach uchwał Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z ich zmianami i odniesieniami do przepisów odrębnych, w tym w szczególności do ustawy o ochronie przyrody;
- 2) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, gdzie obowiązują ograniczenia określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego;
- 3) całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, gdzie działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego oraz gdzie w szczególności planowane obiekty widoczne od strony wód morskich, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) stref ochrony bezpośredniej ujęć wody ograniczonych do linii rozgraniczających terenów **IIWU-IE** oraz **IIWU**;
- 2) stref ochronnych wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych, których szerokości wynoszą:
 - a) 3,0 m dla linii kablowych SN – tj. po 1,5 m od osi w obu kierunkach,
 - b) 2,0 m dla linii kablowych – tj. po 1,0 m od osi w obu kierunkach;
- 3) stref kontrolowanych wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, gdzie obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w szczególności z §10 ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu.

§ 10. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, tj. za pośrednictwem:
 - a) ul. 6 Marca przebiegającej wzdłuż północnej granicy planu miejscowego i ul. gen. Stanisława Maczka stanowiącej drogę powiatową nr 3504Z Pleśna - Kładno - Śmiechów - Gąski - Pękalin - Mielno - Lazy - Sucha Koszalińska – Skibno,
 - b) wyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg publicznych, stanowiących drogi gminne,
 - c) wyznaczonych na rysunku planu miejscowego terenów komunikacji wewnętrznej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;

- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, z uwzględnieniem pkt 4 i pkt 5, w zależności od faktycznie realizowanej funkcji oraz z zastrzeżeniem pkt 7 nie mniejszą niż:
- a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych według poniższej klasyfikacji:
 - 1 stanowisko na każdy apartament na wynajem, pokój w hotelu, pensjonacie, domu wczasowym,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe na polach namiotowych, przyczepach kempingowych,
 - 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej urzędów, banków, biur,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych na pozostałe usługi;
- 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;
- 5) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego obowiązuje zapewnienie dodatkowych 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 całkowita liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji wymaganej liczby stanowisk postojowych z uwagi na zbyt małą powierzchnię działki budowlanej w chwili uchwalenia planu miejscowego, dopuszcza się ich realizację na innych terenach w granicach planu miejscowego w odległości nie większej niż 400 m od działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz lokalizacji inwestycji na nieruchomościach, na których realizowane są potrzeby parkingowe przynależne do innych, wcześniej zrealizowanych inwestycji.

§ 11. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 6) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;

- 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do oczyszczalni ścieków przewidzianej w dokumentach strategicznych gminy, przy czym w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej należy lokalizować przewody o średnicy nie mniejszej niż:
 - a) 200 mm – dla sieci grawitacyjnej,
 - b) 90 mm – dla sieci ciśnieniowej;
- 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, przy czym dla celów przeciwpożarowych o parametrach wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie energią elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej oraz w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - c) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące, tj. m. in. montowanych na dachach budynków i wiat,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w odległości mniejszej niż 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. 6 Marca i ul. Suriana, na terenach służących komunikacji oraz na terenach **WS**, **WS-ZN**, **ZP**, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu lub ładowarek dla urządzeń lub pojazdów i stanowią one integralną ich część;
- 12) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) parametry sieci infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych.

§ 12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji:

- 1) wyłącznie na terenach **UH**, **UH-UG**, **UH-UT**, **UT**, **UT-US**, **1KOP**, **4WS-ZN**, **5WS-ZN**, **8WS-ZN**, **10WS-ZN** – ogródków gastronomicznych – o wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 2) wyłącznie na terenie **1KOP** – tymczasowych obiektów budowlanych niezaliczonych do budynków i służących miejscom spotkań i integracji społecznej mieszkańców z dopuszczeniem handlu, wyłącznie na czas trwania imprez gminnych – o wysokości nie większej niż 5,0 m.

§ 13. 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 %.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych, w tym oznaczonych na rysunku planu miejscowego budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków w ramach zabytkowego powojkowego założenia urbanistycznego na terenach **2MW** i **3MW**, dla których obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej określone w §6,
 - b) budynków gospodarczych i garaży na terenach **2MW** i **3MW**;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków garaży na terenie **1MW**,

- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – jak w stanie istniejącym,
 - b) budynków gospodarczych i garaży na terenach **2MW** i **3MW** – jak w stanie istniejącym,
 - c) budynków garaży na terenie **1MW** – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m,
 - d) wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25 – z uwagi na stan istniejący;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 7) geometria dachów:
- a) na terenie **1MW** – dachy płaskie,
 - b) na terenach **2MW** i **3MW** – jak w stanie istniejącym;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż:
- a) 1700 m² – na terenie **1MW**,
 - b) 440 m² – na terenach **2MW** i **3MW**;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego lub z terenu drogi publicznej lub terenu parkingu 1KDD-KOP.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług handlu – oznaczonego symbolem **1UH** ustala się:

- 1) lokalizację:
- a) wolnostojących budynków usługowych mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 650 m²,
 - b) wolnostojących budynków magazynowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²,
 - c) wiat,
 - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w budynkach, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych, magazynowych – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8,0 m,
 - b) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25 – z uwagi na stan istniejący;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,3;
- 6) dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 3000 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej – ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług handlu lub usług gastronomii – oznaczonego symbolem **1UH-UG** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej formy budynku gastronomii w zakresie bryły, geometrii dachu, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - turystyki, w tym apartamenty na wynajem – wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter,
 - b) stanowisk postojowych w formie: naziemnej lub w budynkach ;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1 – z uwagi na stan istniejący;
- 6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 8) geometria dachów:
 - a) dla istniejącego budynku gastronomii – jak w stanie istniejącym,
 - b) dla pozostałych budynków – dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 800 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub drogi 1KDD.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług handlu lub usług gastronomii – oznaczonych symbolami: **2UH-UG, 3UH-UG, 4UH-UG, 5UH-UG** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - b) stanowisk postojowych w formie: naziemnej lub w budynkach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1 – z uwagi na stan istniejący;
- 6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 8) geometria dachów:
 - a) dla budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych – dachy strome,
 - b) dla budynków o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych – dachy strome lub dachy płaskie;

9) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług handlu lub usług turystyki – oznaczonego symbolem **1UH-UT** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych mieszczących usługi:

- handlu,
- turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- gastronomii,

b) stanowisk postojowych w formie: naziemnej lub w budynkach;

2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,2 – z uwagi na stan istniejący;

6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;

7) naziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;

8) geometria dachów:

a) dla budynków o dwóch i więcej kondygnacji nadziemnych – dachy strome,

b) dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej – dachy płaskie;

9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub drogi publicznej 1KDD lub terenu komunikacji wewnętrznej 1KR.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **1UT** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- turystyki,
- sportu i rekreacji, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- gastronomii,
- handlu o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,

b) budynków magazynowych,

c) przyczep kempingowych,

d) pól namiotowych,

e) budowli sportowych i rekreacyjnych,

f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

g) wiat,

h) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w budynkach, pod wiatą;

2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m, przy czym budynki o trzech kondygnacjach nadziemnych mogą być zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem IWS-ZN,
 - b) wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - c) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
 - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
 - 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
 - 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,9;
 - 7) dachy dowolne;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 2500 m²;
 - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub z terenu parkingu 1KOP.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **2UT** ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków mieszczących usługi turystyki, w tym apartamenty na wynajem,
- b) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,2 – z uwagi na stan istniejący;

5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,7;

6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 2,1;

7) dachy strome;

8) obsługę komunikacyjną z terenu parkingu 1KOP.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **3UT** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- gastronomii,
- handlu,

b) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;

2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1 – z uwagi na stan istniejący;

6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,65;

- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,3;
- 8) dachy strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 1KDD lub terenu komunikacji wewnętrznej 1KR.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **4UT** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- sportu i rekreacji,
- gastronomii,
- handlu,

b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

c) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;

2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków – nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m,

b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;

5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;

7) dachy strome lub dachy płaskie;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 950 m²;

9) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki – oznaczonych symbolami: **5UT, 6UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 13UT, 14UT, 16UT, 17UT, 20UT, 21UT, 23UT** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- gastronomii,
- handlu,

b) budynków mieszkalnych z usługami,

c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

d) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;

2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 14,0 m,

b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 7) dachy strome lub dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 600 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub przyległych terenów komunikacji wewnętrznej.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki – oznaczonych symbolami: **7UT, 12UT, 15UT, 19UT, 22UT** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- gastronomii,
- handlu,

b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

c) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;

2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 14,0 m,

b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;

5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;

6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;

7) dachy strome lub dachy płaskie;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 600 m²;

9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub przyległych terenów komunikacji wewnętrznej.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **18UT** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- sportu i rekreacji,
- gastronomii,
- handlu,

b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

c) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków – nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większą niż 18,5 m,
- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1 – z uwagi na stan istniejący;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,6;
- 6) dachy strome;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 1600 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDL lub z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczonego symbolem **1UT-US** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
- sportu i rekreacji, w tym przystani wodnej,
- gastronomii,

b) budynków magazynowych,

c) przyczep kempingowych,

d) pól namiotowych,

e) budowli sportowych i rekreacyjnych,

f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

g) wiat,

h) stanowisk postojowych w formie naziemnej, w budynkach, pod wiatą;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,

b) wiat – nie większą niż 6,0 m,

c) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,

d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;

4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;

6) dachy dowolne;

7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 2500 m²;

8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDD.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczonego symbolem **1UB** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych mieszczących usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

- b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub zamieszkania zbiorowego związanych z funkcją usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wiat,
 - e) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w budynkach, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
 - b) wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) dachy strome lub dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 3000 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDD lub z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 28. Na terenach dróg zbiorczych – oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z przylegającym terenem drogi publicznej i zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 29. Na terenie drogi lokalnej – oznaczonym symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych – oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 31. Na terenie drogi dojazdowej lub parkingu – oznaczonego symbolem **1KDD-KOP** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) parkingu dla samochodów osobowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 32. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania pojazdów;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg dla rowerów,
 - c) stanowisk postojowych,
 - d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - f) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnych dróg dla pieszych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) możliwość lokalizacji, o ile nie spowoduje to braku możliwości zlokalizowania dróg dla pieszych:
 - a) dróg dla rowerów,
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów – oznaczonych symbolami: **1KOP, 2KOP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnego parkingu dla samochodów osobowych;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania parkingiem,
 - c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 35. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki – oznaczonych symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) stacji transformatorowej,
 - b) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż 6,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5;

- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,5;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 36. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ujęcia wód – oznaczonego symbolem **IIWU** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) ujęcia wody,
 - b) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż 9,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,6;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 37. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ujęcia wód lub elektroenergetyki – oznaczonego symbolem **IIWU-IE** ustala się:

- 1) zachowanie oznaczonego na rysunku planu miejscowego istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków w ramach zabytkowego powojkowego założenia urbanistycznego, dla którego obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej określone w §6;
- 2) lokalizację:
 - a) ujęcia wody,
 - b) stacji transformatorowej,
 - c) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż 9,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,6;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
- 7) dachy dowolne;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej lub terenu parkingu IKDD-KOP.

§ 38. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów pompowni ścieków – oznaczonych symbolami: **IIKP**, **2IKP** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) pompowni ścieków,
 - b) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość zabudowy – nie większą niż 6,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,6;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) dachy dowolne;

[Handwritten signature]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mielna

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6-go Marca

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 ze zm.) 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 Mielna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Mielna i nie uwzględnia się niżej wymienionej części uwagi złożonej przez osobę fizyczną dnia 10.12.2024 r. (i uzupełnionej 02.01.2025 r.), dotyczącej terenu działki ewidencyjnej nr 233/9 obręb Mielno (teren IUT) o następującej treści:

Osoba wnosi o zmianę treści uchwały projektu planu w zakresie zwiększenia wysokości budynków do 12,0 m i zwiększenie liczby kondygnacji z 2 do czterech oraz na zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,6 do 1,0.

Uwaga została nieuwzględniona w przytoczonej powyżej części.

UZASADNIENIE:

Nie uwzględniono wnioskowanego zwiększenia wysokości budynku do 12,0 m i liczby kondygnacji do czterech. Zwiększono wysokość budynków do 10,0 m oraz liczbę kondygnacji do trzech – przy czym ograniczenie liczby kondygnacji do 3 wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. Powodem braku uwzględnienia uwagi w tym zakresie jest decyzja o zachowaniu skali zabudowy tego fragmentu miejscowości z uwagi na tereny sąsiadujące od strony zachodniej i objęte obowiązującym planem miejscowym, którego ustalenia określają podobne wskaźniki wysokości zabudowy. Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego zwiększenie parametrów zabudowy do maksymalnie 10,0 m wysokości dla budynków – uznano za najwłaściwsze.

Nie uwzględniono zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy do 1,0. Zwiększono ją adekwatnie do zapisanego wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy 0,3 – po korekcie wynosi ona maksymalnie 0,9, przy założeniu realizacji budynku o trzech kondygnacjach. Dodatkowo, wprowadzono dopuszczenie zabudowy o maksymalnie trzech kondygnacjach w odległości co najmniej 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem przyległym do Jeziora Jamno.

§ 2. Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Mielna i nie uwzględnia się niżej wymienionej uwagi złożonej przez osobę prawną dnia 31.12.2024 r., dotyczącej terenu działki ewidencyjnej nr 820/2 obręb Mielno (teren IUT) o następującej treści:

Osoba prawna wnosi o zmianę przeznaczenia terenu na teren usług handlu.

Uwaga została nieuwzględniona w przytoczonej powyżej treści.

UZASADNIENIE:

Nie uwzględniono zmiany przeznaczenia części działki nr 820/2 na teren usług handlu. Dopuszczono jednak usługi handlu w ustaleniach szczegółowych – o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m². Lokalizacja wyłącznie usług handlu w tym fragmencie miejscowości nie jest zasadna, z uwagi na to, że konsekwencją takiej zmiany przeznaczenia terenu mogłoby być zrealizowanie zabudowy wyłącznie handlowej o odmiennym charakterze niż zabudowa turystyczna, a także zwiększenie ruchu samochodowego. Ponadto, kierunek zagospodarowania terenów określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno przewiduje realizację terenów zabudowy usługowej niskiej z zielenią urządzoną (tereny oznaczone symbolem U/ZP1), tj. o zwiększonym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej i o charakterze uwzględniającym tereny przybrzeżne Jeziora Jamno. Ideą tych ustaleń nie jest zabudowywanie brzegów jeziora, lecz tam gdzie to możliwe przeciwdziałanie intensyfikacji zabudowy i jej funkcji. Zwiększenie

powierzchni sprzedaży dla handlu do 200 m² będzie stanowiło zrównoważone uzupełnienie przeznaczenia terenu, które dedykowane jest turystyce a jednocześnie zwiększy dotychczas zakładane w projekcie możliwości inwestycji.

ROZSTRZYGNĘCIE

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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) 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 na południe od ul. 6-go Marca, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 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. Sposób 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 postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany 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;

udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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 sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LI/628/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6-go Marca, zmienionej uchwałą Nr LXVII/776/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 11 sierpnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6-go Marca.

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. 21,86 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 miejscowego planu miejscowego obejmuje następujące obszary funkcjonalne:

- wielofunkcyjne centrum turystyczne wiodące w Mielnie (I-1a),
- obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej (II),
- obszar systemu ekologicznego, należący do obszarów otwartych (V).

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 są to:

- strefa przyrodniczo-krajobrazowa (E), dla której priorytetem jest rozwój funkcji rolniczej;
- strefa dominacji zabudowy (Z), dla której priorytetem jest rozwój zabudowy.

W ramach obszarów funkcjonalnych strefy przyrodniczo-krajobrazowej, plan obejmuje następujące tereny:

·V.ZE – tereny zieleni naturalnej nieleśnej (zbiorowiska łąkowe, murawowe, dywanowe, zaroślowe, przywodne /szuwarowo-bagiennie).

W ramach wielofunkcyjnego centrum turystycznego wiodącego w Mielnie (I-1a), plan obejmuje następujące tereny:

·I-1.U/ZP1 – zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługową średniointensywną.

W ramach funkcjonalnych obszarów zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej (II), plan obejmuje następujące tereny:

·II.MU2-i - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej 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 przewiduje tereny pod następujące funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
- 2) teren usług handlu – oznaczony symbolem **1UH**;
- 3) tereny usług handlu lub usług gastronomii – oznaczone symbolami: **1UH-UG, 2UH-UG, 3UH-UG, 4UH-UG, 5UH-UG**;

- 4)teren usług handlu lub usług turystyki – oznaczony symbolem **1UH-UT**;
- 5)tereny usług turystyki – oznaczone symbolami: **1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT, 16UT, 17UT, 18UT, 19UT, 20UT, 21UT, 22UT, 23UT**;
- 6)teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **1UT-US**;
- 7)teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem **1UB**;
- 8)tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**;
- 9)teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem **1KDL**;
- 10)tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**;
- 11)teren drogi dojazdowej lub parkingu – oznaczony symbolem **1KDD-KOP**;
- 12)tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**;
- 13)tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP**;
- 14)tereny parkingów – oznaczone symbolami: **1KOP, 2KOP**;
- 15)tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE**;
- 16)teren ujęcia wód – oznaczony symbolem **1IWU**;
- 17)teren ujęcia wód lub elektroenergetyki – oznaczony symbolem **1IWU-IE**;
- 18)tereny pompowni ścieków – oznaczone symbolami: **1IKP, 2IKP**;
- 19)tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
- 20)tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN**;
- 21)teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **1ZP**.

Obszar planu miejscowego stanowią w większości tereny zabudowane (zabudowa turystyczna, usługowa, mieszkaniowa) oraz grunty przyległe do północnego brzegu Jeziora Jamno, które stanowią grunty podmokłe, o płytkim zwierciadle wód gruntowych, a także o znacznym obniżeniu terenu (rzędne terenu ok. 1,0 m n.p.m.). Na tym terenie nie obowiązuje żaden plan miejscowy a celem opracowywanego dokumentu jest regulacja zasad zabudowy i przeznaczenia terenu, która odzwierciedla faktyczne zagospodarowanie, a także wyznaczy ramy dla przyszłego zagospodarowania (raczej jako zabudowa uzupełniająca z uwagi na znaczne zainwestowanie terenów objętych planem miejscowym). Tereny przyległe do Jeziora Jamno wymagają czytelnego oddzielenia funkcjonalnego w celu przeciwdziałania niepożądanego intensyfikacji zagospodarowania na tym terenie. Funkcjonuje tam ścieżka pieszo-rowerowa i obszar ten stanowi zaplecze spacerowe dla mieszkańców i turystów. Plan miejscowy ma przeciwdziałać możliwości zagospodarowania terenów wskutek decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Wzdłuż linii brzegowej Jeziora Jamna występują fragmentarycznie obszary szczególnego zagrożenia powodzią (1%). Nie stanowi to zagrożenia dla planowanej zabudowy. Planowane inwestycje drogowe stanowią głównie istniejące drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz drogi piesze i rowerowe. Pod względem struktury własności terenu przeważają grunty prywatne.

Sporządzenie miejscowego planu miejscowego jest zatem niezbędne w celu ochrony otwartych terenów gminy przed niekontrolowaną zabudową, 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 tam gdzie jest ona dopuszczona i pozwalają

na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w charakter tego fragmentu gminy. Na części kwartałów przeznaczonych pod usługi turystyki i rekreacji dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych z usługami w zgodzie z PKOB wyłącznie z uwagi na stan istniejący – tj. z uwagi na przekształcenia budynków pierwotnie mieszkalnych jednorodzinnych na budynki, w których udział powierzchni usługowej nie mieści się już w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w odniesieniu do tych budynków nadal widnieje oznaczenie geodezyjne budynku mieszkalnego. W przypadku, gdy powierzchnia usług przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku, zalicza się on wtedy już do kategorii budynków niemieszkalnych. Obie sytuacje są możliwe na tych terenach i celem zapisów planu jest zarówno umożliwienie zachowania kategorii budynku mieszkalnego jak i umożliwienie przekształcenia go na budynek niemieszkalny. Jednocześnie celem jest uniemożliwienie realizacji nowej samodzielnej funkcji mieszkalnej z uwagi na wyczerpane możliwości terenowe oraz faktyczne użytkowanie istniejących budynków.

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 Zachodniopomorskiego 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 drogach gminnych, które łączą się z drogami gminnymi planowanymi i istniejącymi poza granicami planu miejscowego. Nowa, planowana zabudowa realizowana na podstawie przedmiotowego planu miejscowego będzie w niewielkim stopniu generować zwiększenie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Projekt planu miejscowego uwzględnia 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 planu miejscowego 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 zostały zebrane ich opinie i uzgodnienia, które przeanalizowano i ujęto w projekcie planu miejscowego. Burmistrz Mielna zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. W pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Mielna i wskutek tego rozstrzygnięcia dokonano korekt w zapisach jak i na rysunku planu. W związku z tym, plan poddano ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

W ponownym wyłożeniu złożono kolejne dwie uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Mielna i projekt planu miejscowego został skierowany do uchwalenia.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ

Adam Czycz

