

Projekt

z dnia 14 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 7 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno
w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153.) 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.) Rada Miejska w Mielnie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo, zwany dalej „planem miejscowym”, zgodnie z uchwałą nr V/20/2024 Rady Miejskiej Mielna z dnia 28 czerwca 2024 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 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o;

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 2) dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o połąciach łamanych, których kąt nachylenia dolnej części połąci dachowej wynosi 58° - 80°, a kąt nachylenia górnej części połąci dachowej 28° - 32°;
- 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;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) 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.;
- 7) wiatach rekreacyjnych – należy przez to rozumieć wiaty stanowiące zadaszenie miejsc piknikowych, wypoczynkowych, chroniące przed warunkami atmosferycznymi.

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i obejmuje powierzchnię 960,8 m².

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu – tereny usług oznaczone symbolami: 1U, 2U.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od południowej granicy planu nie dotyczy:
 - budynków infrastruktury technicznej,
 - wiat rowerowych,
 - wiat rekreacyjnych,
 - b) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od południowej granicy planu o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - c) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od południowej granicy planu o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od południowej granicy planu o nie więcej niż 1,5 m,
 - e) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej wyłącznie od strony drogi publicznej – ul. Nadmorskiej – przez tarasy, schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 2) 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 nieuszytywnione powłoki;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków w odległości 1,5 m od granic działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - c) dojść i dojazdów do budynków;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 150 m²,
 - c) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) budynków rekreacji indywidualnej,
 - e) przyczep kempingowych,
 - f) domków holenderskich,
 - g) domków na drzewach,
 - h) pól namiotowych,
 - i) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - j) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,

- k) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych,
- l) nieokreślonych w ustaleniach planu miejscowego obiektów budowlanych o wysokości większej niż 6,0 m.

§ 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 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 zgodnie z §13 pkt 10 lit. d.

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

- 1) ochrona konserwatorska ulicowego układu przestrzennego wsi 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 ruralistycznego w wydzieleniach zgodnych z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nawiązanie nowej zabudowy do tradycji historycznych poprzez uwzględnienie skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu budynków zabytkowych w najbliższym sąsiedztwie,
 - c) uzupełnienie zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w oparciu o materiały ikonograficzne, a w przypadku ich braku – o analogię,
 - d) kształtowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu,
 - e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z płyt OSB, płyt wiórowych – zarówno w formie tymczasowej jak i całorocznej,
 - f) zakaz montowania urządzeń technicznych, kabli i rur na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;
- 3) uwzględnienie położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w strefie ekspozycji, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) wież telefonii komórkowej,
 - b) obiektów budowlanych wyższych niż 12,0 m;
- 4) 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 obowiązują ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski;
- 2) pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji:

- 1) 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) pasa technicznego brzegu wód morskich, gdzie:
 - a) pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) planowane obiekty widoczne od strony wód morskich, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł; obszaru objętego koncesją nr 15/2008/Ł z dnia 12.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Bardy”, ważną do dnia 12.05.2047 r.;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami: 1U, 2U ustala się z uwzględnieniem ustaleń określonych w §7:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących: funkcje usług publicznych:
 - usługi kultury, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, w tym w szczególności takie jak:
 - informacja turystyczna,
 - obsługa plaży, w tym pomieszczenia socjalne i higieniczno-sanitarne,
 - magazyn na sprzęt sportowy, plażowy, żeglarski, ratowniczy – wraz z niezbędnymi urządzeniami,
 - świetlica gminna,
 - toaleta publiczna,
 - lokale handlowe, gastronomię,
 - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) wiat rekreacyjnych, wiat dla rowerów,
 - d) ogródków gastronomicznych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych niezaliczonych do budynków, służących miejscom spotkań i integracji społecznej mieszkańców z dopuszczeniem handlu, wyłącznie na czas trwania imprez gminnych,
 - f) tymczasowych obiektów budowlanych w formie kontenerów – wyłącznie dla funkcji administracyjno-biurowych dla służb lub dla funkcji toalet publicznych,
 - g) stanowisk postojowych naziemnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m,
 - b) wiat rekreacyjnych, wiat dla rowerów – nie większą niż 5,0 m,
 - c) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,

- d) tymczasowych obiektów budowlanych niezaliczonych, o których mowa w pkt 1 lit. e i lit. f – nie większą niż 5,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,20;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem nachylenia do 45° lub dachy mansardowe;
- 9) zakazuje się stosowania dachów płaskich;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej położonej 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 komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego – ul. Nadmorską, znajdującą się poza granicą planu miejscowego;
- 2) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 2, w tym jedno przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) realizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 – na terenach 1U lub 2U.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych 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
 - d) lokalizacji zbiorników retencyjnych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od północnej granicy planu miejscowego.

§ 14. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych określonych w planie miejscowym.

§ 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.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 181/6 I 181/9 OBRĘB SARBINOWO

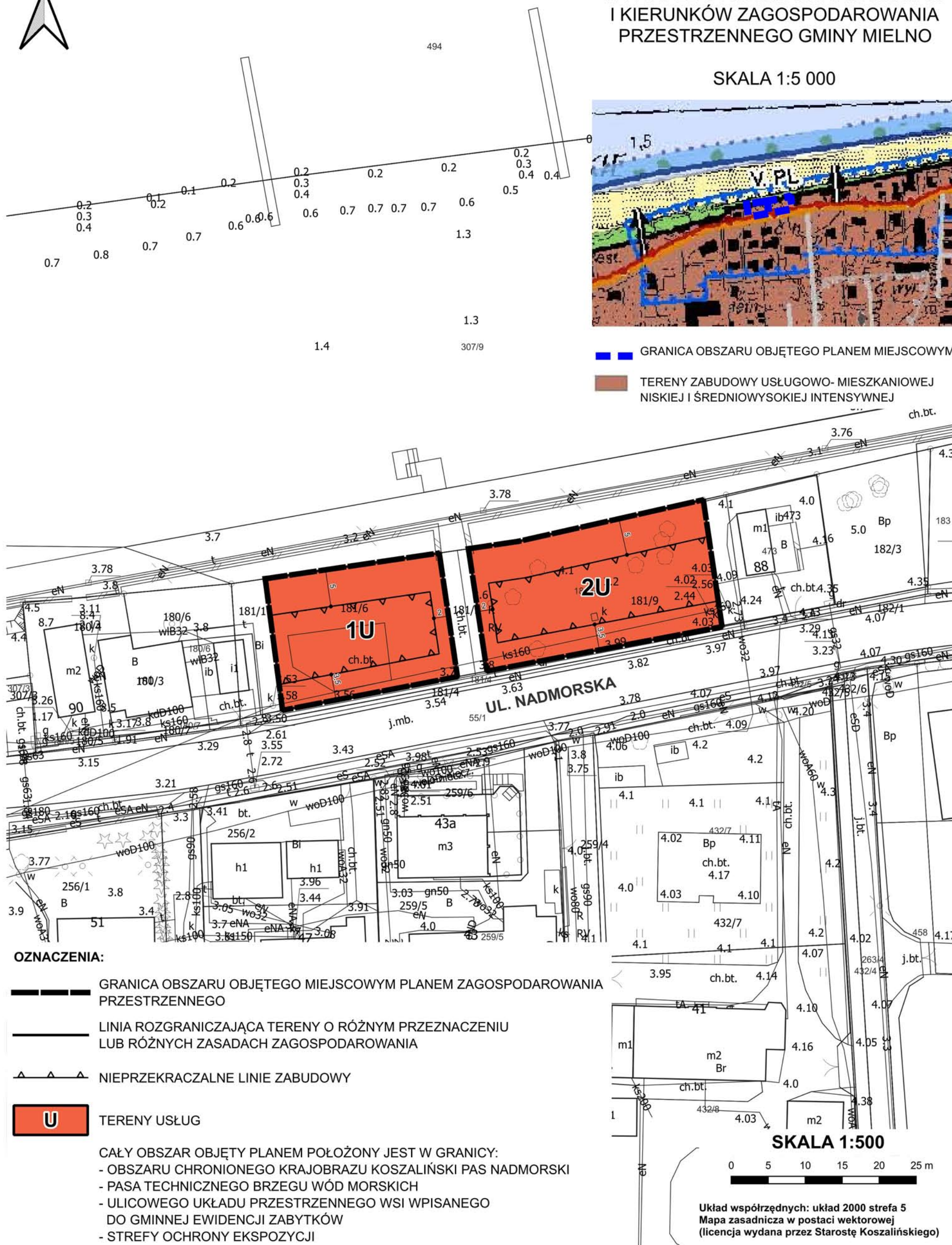
Załącznik nr 1 do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej Mielna
z dnia ... r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNO

SKALA 1:5 000



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



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 7 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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.), Rada Miejska w Mielnie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowy i rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy i rozbudowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowy i rozbudowy systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) budowy i rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz;
- 5) budowy i rozbudowy systemów zaopatrzenia w ciepło;
- 6) budowy i rozbudowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 7) budowy i rozbudowy sieci telekomunikacji;
- 8) 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. 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 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 7 listopada 2025 r.

Zalacznik3.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo

Plan miejscowy sporządzony został na podstawie uchwały Nr V/20/2024 Rady Miejskiej Mielna z dnia 28 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo.

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. 961 m². 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 wspomagające w Sarbinowie (I-1b).

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 wspomagającego w Sarbinowie (I-1b), plan miejscowy obejmuje teren: I-1.UM1-i – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywniej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu należącego do gminy w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. Nadrzędnym celem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zamierzeń gminy w zakresie usług publicznych dedykowanych głównie obsłudze plaży w Sarbinowie wraz z wszelkimi niezbędnymi obiektami budowlanymi i usługami towarzyszącymi typu gastronomia czy handel. Na obszarze objętym opracowaniem planuje się realizację obiektów budowlanych przeznaczonych dla magazynowania sprzętu plażowego, żeglarskiego, pomieszczeń socjalnych dla ratowników, toalet publicznych. Planowana jest również realizacja sezonowego posterunku policji oraz toalet publicznych w formie kontenerów – jako tymczasowych obiektów budowlanych. Jest to realizacja oczekiwań społecznych mieszkańców miejscowości Sarbinowo. W tym celu plan miejscowy określa odpowiednie ustalenia.

Plan miejscowy określa przeznaczenie terenu – tereny usług oznaczone symbolami **1U** i **2U**.

Obszar planu miejscowego stanowią działki nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo. Na tym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo (Uchwała nr XXXIII/395/2017 Rady Miejskiej Mielna z dnia 3 marca 2017 r.). Ustalenia tego planu nie umożliwiają w pełni realizacji zamierzeń gminy, stąd potrzeba sporządzenia nowego projektu planu miejscowego z dostosowaniem zapisów do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu 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 Sarbinowo. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w charakter miejscowości.

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 (inwentaryzacji 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 występuje ochrona konserwatorska ulicowego układu przestrzennego wsi ujętego w gminnej ewidencji zabytków dla całego obszaru objętego planem miejscowym, 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. Na obszarze planu miejscowego występują również ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu związane z występowaniem pasa technicznego brzegu wód morskich. Plan miejscowy zawiera ustalenia ograniczające wysokość zabudowy. Dopuszcza budynki o wysokości do 12,0 m tak, jak dotąd dopuszcza to obowiązujący plan miejscowy lecz jednocześnie ogranicza ich geometrię dachu wyłącznie do dachu stromego.

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. Nadmorskiej), która stanowi główną arterię komunikacyjną Sarbinowa. Nowa, planowana zabudowa realizowana na podstawie przedmiotowego planu będzie generować zwiększenie transportochłonności układu komunikacyjnego wyłącznie w zakresie planowanego przeznaczenia.

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 niniejszego planu miejscowego. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany przez władze gminy.

W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zostały zebrane ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie i zostały ujęte w projekcie planu miejscowego. Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o poddaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konsultacjom społecznym oraz przeprowadzeniu tych konsultacji w formach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.