

UCHWAŁA NR XXXI/380/2026
RADY MIEJSKIEJ MIELNA

z dnia 19 czerwca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno,
w obszarze na południe od ul. Kościelnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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) oraz w związku z uchwałą nr LXVII/777/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 11 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obszarze na południe od ul. Kościelnej

Rada Miejska Mielna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, uchwalonego dnia 27 kwietnia 2010 r. uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obszarze na południe od ul. Kościelnej, obejmującą obszar o powierzchni ok. 29,42 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; okap, wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 5) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **jaskrawej kolorystyce** — należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejawiający, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 9) **kempingu** – należy przez to rozumieć obiekt strzeżony, umożliwiający nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczący usługi związane z pobytem klientów; obiekt ten może dodatkowo umożliwiać nocleg w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych;
- 10) **polu biwakowym** – należy przez to rozumieć obiekt niestrzeżony, umożliwiający nocleg w namiotach;
- 11) **urządzeniach parkowych** – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i użytkowe, urządzenia rekreacyjne i sportowe do rozmieszczenia na terenie przeznaczonym do rekreacji codziennej, wypoczynku czy zabaw, w formie np. kładek, szlaków turystycznych, pochylni dla deskorolek, skateparków, stołów do gry w tenisa, ścieżek dydaktycznych, urządzeń do zabaw dla dzieci, miejsc do grillowania, ławek, altan ogrodowych itp.;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12 stopni.

§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) zabytkowa aleja lipowa wpisana do rejestru zabytków;
- 6) obiekty i obszar o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) granica strefy wynikającej z sąsiedztwa cmentarza,
- 9) strefy ochronne istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 10) strefy ochronne planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV;
- 11) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- 12) zadrzewienia i zakrzewienia do pozostawienia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowiące informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV;
- 2) planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV,

3) granica pasa ochronnego brzegu morskiego.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się przeznaczenie dla poszczególnych terenów wg następujących klas:

- 1) **MNS**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) **MNW-UT**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 3) **MNW-MNB-UT**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług turystyki;
- 4) **MNB-UT**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług turystyki;
- 5) **MNS-UT**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług turystyki;
- 6) **MWW**– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 7) **UHD-UT** – teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki;
- 8) **UT-UZ** – teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 9) **UT** – teren usług turystyki;
- 10) **U-KOP** – teren usług lub parking;
- 11) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 12) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 13) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 15) **IKP** – teren pompowni ścieków;
- 16) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 17) **ZP**- teren zieleni urządzonej;
- 18) **CC** - teren cmentarza czynnego.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu, szarości i ciemnej zieleni;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy wprowadzone uchwałą nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. Na rysunku planu oznaczono zadrzewienia i zakrzewienia do pozostawienia, stanowiące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, które należy bezwzględnie zachować. Ustalenia planu nie są sprzeczne z zakazem obowiązującym w granicach obszaru chronionego krajobrazu dotyczącym zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją.

4. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) dla terenów o symbolach MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów o symbolach MWW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) dla terenów o symbolach MNW-UT, MNB-UT, MNS-UT, MNW-MNB-UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) dla terenu o symbolu UT-UZ – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i domów opieki społecznej;

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie przyrody i rozporządzeniami dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

6. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody i rozporządzeniami w sprawie ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów.

7. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, rowy melioracyjne itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Rowy melioracyjne należy bezwzględnie zachować. Planowane zainwestowanie należy uzgodnić z gestorem urządzeń zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

8. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.

9. Na całym obszarze planu wyklucza się lokalizowanie elektronicznych urządzeń handlowo – rozrywkowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W celu ochrony walorów krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nakazuje się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej;
- 3) uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się wpisana do rejestru zabytków zabytkowa aleja lipowa, oznaczona na rysunku planu: aleja przydrożna z nasadzeniami lipy (191 sztuk drzew tworzących aleję), przy drodze powiatowej zbiorczej KDZ na odcinku Mielno-Mielenko (fragment alei), początek alei na wysokości dz. nr 406/2 po stronie północnej, dz. nr 20/1 po stronie południowej obręb Mielno; gm. Mielno, pow. Koszalin, koniec alei na wysokości działki nr 65/8 po stronie północnej, dz. nr 101/23 po stronie południowej, obręb Mielenko; gm. Mielno, pow. Koszalin. Dla zabytkowej alei lipowej obowiązują następujące ustalenia: obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącego starodrzewia, uzupełnianie ubytków w kompozycji zieleni, ochrona istniejących drzew, zakaz naruszania ich systemów korzeniowych, a także ograniczenie usuwania drzew. Wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych prowadzić w oparciu o przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach planu znajdują się następujące obiekty i obszar o wartościach historyczno – kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom mieszkalny ul. Kościelna 35;
- 2) dom mieszkalny ul. Kościelna 37;
- 3) cmentarz komunalny znajdujący się na terenie o symbolu ICC, Dla obiektów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych. Wszelkie prace budowlane powinny być prowadzone przy użyciu tego samego rodzaju materiałów, co oryginalna substancja, z dopuszczeniem stosowania zamiennie współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie (z zakazem stosowania sidingu i blachodachówki); przy docieplaniu budynków stosować cienkowarstwowe materiały termoizolacyjne lub stosować docieplenia od wewnątrz; dla elewacji bez detalu (nie dotyczy opasek okiennych) dopuszcza się docieplenia od zewnątrz bez ograniczeń;
 - 2) dopuszcza się rozbiórkę w uzasadnionych wypadkach, takich jak zły stan techniczny potwierdzony ekspertyzą techniczną oraz w przypadku utraty waloru zabytku; ekspertyzę techniczną oraz inwentaryzację budynku wraz z dokumentacją fotograficzną stanu budynku przekazać do archiwum urzędu konserwatorskiego;
 - 3) zakaz montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych, zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itd.;
 - 4) zakaz docieplania od zewnątrz elewacji drewnianych, kamiennych, ceglanych i szachulcowych,
 - 5) zakaz przekształcenia formy bryły, w tym formy dachu;
 - 6) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe w tym na cele mieszkalne oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 7) nakaz zachowania formy i podziału stolarki okiennej i drzwiowej oraz odtworzenia jej historycznej formy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 8) zakaz instalowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych elewacji frontowych i eksponowanych bocznych; dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych na pozostałych połaciach do 50% powierzchni połaci dachu;
 - 9) zakazuje się nadbudowy budynków, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę; w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu do potrzeb osób niepełnosprawnych przebudowa budynku lub dobudowa do niego nowych elementów, lokalizowana z wykluczeniem elewacji frontowych i eksponowanych bocznych;
 - 10) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych prowadzić w oparciu o przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dla obszaru cmentarza komunalnego (teren o symbolu ICC), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakaz ochrony i odtworzenia zieleni cmentarnej, pierwotnej kompozycji i pozostałości nagrobków.

3. Na obszarze objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Mielenko, stan. 13, AZP 13-19/73 strefa VIII, Mielenko, stan. 14, AZP 13-19/74 strefa VII, Mielenko, stan. 15, AZP 13-19/75 strefa VIII, Mielenko, stan. 17, AZP 13-19/77 strefa VIII). W obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W stosunku do obiektów leżących w obrębie stref ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych (W.III) i stref częściowej ochrony stanowisk archeologicznych (W.II) ustala się dla:

- Strefy „W II”- częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Obowiązuje:
 - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
 - Strefy „W III”- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:
 - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
4. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne oznaczone symbolami KDZ i KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się;
- 4) obiekty małej architektury, urządzoną zieleni: dopuszcza się;
- 5) dopuszcza się wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe, ścieżki rowerowe i inne – zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; Przed podjęciem inwestycji budowlanej obowiązuje przeprowadzenie badań gruntowo – wodnych. Realizacja inwestycji może nastąpić tylko wówczas, gdy powyższe badania wykażą, iż planowana inwestycja nie doprowadzi do zmiany stosunków wodnych;

- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą: budowli, budowli z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych: dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

4. Ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic, obszar planu graniczy częściowo wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1-KDZ od strony północnej z obszarem pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - obszarem pasa ochronnego.

3. Zgodnie z uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Zachodniopomorskiego w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 20,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych zostały ustalone w Dziale III uchwały.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. W granicach opracowania planu znajduje się oznaczona na rysunku planu napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV i planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Do czasu przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznej obowiązuje strefa ochronna, o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia) i o szerokości 40m (po 20m na każdą stronę od osi linii wysokiego napięcia). W obszarze strefy ochronnej emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Sposób zagospodarowania zgodnie z wymogami zarządcy sieci. Zakazuje się lokalizacji/realizacji nowej zabudowy związanej ze stałymi czasowym pobytom ludzi, w granicach pasów ochronnych istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych przechodzących przez obszar planu. Dopuszcza się korektę przebiegu trasy linii projektowanej wysokiego napięcia 110kV oraz jej strefy ochronnej. W przypadku skablowania, zmiany trasy lub likwidacji linii, strefa wyznaczona na rysunku planu nie obowiązuje.

2. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Należy przestrzegać na terenach elementarnych znajdujących się w wyznaczonej strefie sanitarnej od granic cmentarza, wymogu określonego w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315) — dalej zwanego rozporządzeniem ws. określenia terenów pod cmentarze.

3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
- 1) zainwestowanie i użytkowanie zrealizowane zgodnie z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
 - 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się drogi powiatowej zbiorczej KDZ poprzez istniejące zjazdy, dróg dojazdowych KDD, dróg wewnętrznych KR, dróg znajdujących się poza granicami planu oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z § 16 ust. 3 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie, dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - c) dla obiektów biur i administracji minimum 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów oświaty i wychowania minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
 - e) dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - f) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - g) dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub 1 apartament,
 - h) dla handlu i pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt,

i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie:

- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
- 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
- 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
- 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub terenie przynależnym do budynku.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

- a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6,0 m do maksymalnie pięciu działek, powyżej pięciu działek szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,
- b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m a przy drogach pożarowych 20,0 m na 20,0 m.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Ustalenie nie dotyczy terenów dróg publicznych, gdzie sytuowanie infrastruktury dopuszcza się na zasadach określonych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o powierzchni dowolnej;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, minimalna średnica sieci wodociągowej DN110,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN200, tłocznej DN90,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej lub do zbiorników w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z ustawą prawo wodne i rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
 - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków wodnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnych proekologicznych, nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na gaz, olej opałowy,

energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska; ustala się sukcesywne zastępowanie paliw stałych paliwami ekologicznymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
- b) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

- a) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek,
- b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD,
 - w linii istniejącej zabudowy;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 35%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,05;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) **forma zabudowy**: szeregowa;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 300 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 3KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
- b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1;
- b) na terenie znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia wskazane do pozostawienia;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-UT, 2MNW-UT, 3MNW-UT, 4MNW-UT i 5MNW-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki.

a) dopuszcza się:

- na działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- usługi gastronomii jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych;

b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od granicy opracowania, linii rozgraniczającej drogi 1KDD i linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych 1KR, 2KR, 3KR,
- 16,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KR,
- i zgodnie z rysunkiem planu;

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budynek o powierzchni zabudowy od 90 m² do 150m²,
- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej budynek o powierzchni zabudowy od 80 m² do 150 m²,
- dla budynków gospodarczych i garażowych budynek o powierzchni zabudowy od 60 m² do 90 m²,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4;

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;

e) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;

h) szerokość elewacji frontowej budynku do 9,0 m do 15,0 m;

3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 1000 m²,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDD, dróg wewnętrznych 1KR, 2KR, 3KR i dróg leżących poza granicami opracowania,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,

b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenach znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 3,

b) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,

c) przez tereny przebiega planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV – obowiązują ustalenia zgodne z § 15 ust. 1,

d) na terenach znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia wskazane do pozostawienia;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MNW-UT**, **7MNW-UT** i **8MNW-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki.

a) dopuszcza się:

- na działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m² jako lokal wbudowany w obiektach usługowych i mieszkaniowych,
- usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych;

b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDD,
- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDD (graniczącej z drogą 1KDZ),

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDD i linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych 4KR, 5KR,
 - w linii istniejącej zabudowy,
 - i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budynek o powierzchni zabudowy od 90 m² do 150m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej budynek o powierzchni zabudowy nie mniej niż 80 m²,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych budynek o powierzchni zabudowy od 60 m² do 90m²,
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,1, maksymalnie 0,75;
- d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
- e) **wysokość zabudowy:**
- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
- h) szerokość elewacji frontowej budynku do 9,0 m do 15,0 m;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalnie 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej minimalnie 800 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDZ poprzez istniejące zjazdy, z dróg 1KDD, 2KDD i dróg wewnętrznych 4KR, 5KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) na terenach znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 3,
 - b) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,
 - c) na terenie 8MNW-UT wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,
 - d) na terenach znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia wskazane do pozostawienia;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MNW-UT, 10MNW-UT, 11MNW-UT, 12MNW-UT, 13MNW-UT i 14MNW-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki.
 - a) dopuszcza się:
 - na działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - usługi gastronomii jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m² jako lokal wbudowany w obiektach usługowych i mieszkaniowych,
 - usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych,
 - b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDD, 3KDD i linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych 8KR, 11KR, 12KR,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD i drogi wewnętrznej 6KR,
 - w linii istniejącej zabudowy,
 - i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 35%;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budynek o powierzchni zabudowy od 90 m² do 150m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej budynek o powierzchni zabudowy nie mniej niż 80 m²,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych budynek o powierzchni zabudowy od 60 m² do 90 m²,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 35%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
 - h) szerokość elewacji frontowej budynku do 9,0 m do 15,0 m;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 900 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dogi 1KDZ poprzez istniejące zjazdy, z dróg 1KDD, 3KDD i dróg wewnętrznych 6KR, 8KR, 10KR, 11KR, 12KR,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,

b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie 13MNW-UT znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

b) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,

c) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV – obowiązują ustalenia zgodne z § 15 ust. 1,

d) na terenach 10MNW-UT, 12MNW-UT, 13MNW-UT znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia wskazane do pozostawienia;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-UT i 2MNW-MNB-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług turystyki.

a) dopuszcza się:

- na działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- usługi gastronomii jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m² jako lokal wbudowany w obiektach usługowych i mieszkaniowych,
- usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych;

b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD,
- w linii istniejącej zabudowy;

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej budynek o powierzchni zabudowy od 90 m² do 150m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej budynek o dowolnej powierzchni zabudowy,
- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej budynek o powierzchni zabudowy nie mniej niż 80 m²,
- dla budynków gospodarczych i garażowych budynek o powierzchni zabudowy od 60 m² do 90m²,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2;

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 35%;

e) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca i bliźniacza;

g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;

h) szerokość elewacji frontowej budynku wolnostojącego do 9,0 m do 15,0 m;

3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalnie 750 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalnie 300 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej minimalnie 500 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDZ poprzez istniejące zjazdy, z drogi 3KDD i drogi wewnętrznej 9KR,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
- b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,
- b) na terenie 1MNW-MNB-UT znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia wskazane do pozostawienia;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNB-UT** i **2MNB-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług turystyki.

a) dopuszcza się:

- na działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- usługi gastronomii jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m² jako lokal wbudowany w obiektach usługowych i mieszkaniowych,
- usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych;

b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD,
- 4,0 m od drogi wewnętrznej 8KR,
- w linii istniejącej zabudowy;

b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej budynek o dowolnej powierzchni zabudowy,
- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej budynek o powierzchni zabudowy nie mniej niż 80 m²,
- dla budynków gospodarczych i garażowych budynek o powierzchni zabudowy od 60 m² do 90m²,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 35%;

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

f) forma zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza;

g) geometria głównej połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;

3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalnie 300 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej minimalnie 500 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 3KDD i dróg wewnętrznych 7KR, 8KR,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
- b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNS-UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług turystyki:

a) dopuszcza się:

- na działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalnego jednorodzinnego z usługami lub usługowego,

- usługi gastronomii jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m² jako lokal wbudowany w obiektach usługowych i mieszkaniowych,
 - usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych,
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
 - w linii istniejącej zabudowy i na jej przedłużeniu;
- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 35%;
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,05;
- d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 30%;
- e) **wysokość zabudowy:**
- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m;
- f) **forma zabudowy:** szeregowa;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 300 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 3KDD i drogi wewnętrznej 7KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - b) wyklucza się lokalizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w linii istniejącej zabudowy,

- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%;
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,5;
- d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 30%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 1900 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 3KDD i drogi wewnętrznej 7KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MWW** i **3MWW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - b) wyklucza się lokalizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 5,5 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD,
 - 4,0 m od drogi wewnętrznej 8KR;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 35%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,05;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach płaski;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 450 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 3KDD i drogi wewnętrznej 8KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,

- b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MWW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - b) wyklucza się lokalizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: w linii istniejącej zabudowy,
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 55%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,65;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 10%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45° lub dach płaski;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 285 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 10KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
 - b) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,
 - c) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od granicy działki budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UHD-UT** i **2UHD-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki:
 - a) dopuszcza się:

- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych;
- b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
 - 6,0 m od drogi wewnętrznej 10KR,
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 35%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 1,05;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 440 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: z dogi 1KDZ poprzez istniejący zjazd i z drogi wewnętrznej 10KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej.
- a) dopuszcza się:
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - mieszkania służbowe,
 - usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych;
 - b) wyklucza się:
 - zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,
 - w linii istniejącej zabudowy;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 2,0;

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%,

e) **wysokość zabudowy:**

- usługi zdrowia i pomocy społecznej maksymalnie 17,0 m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
- dla usług turystyki maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- usługi zdrowia i pomocy społecznej dach dowolny,
- dla usług turystyki dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;

3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 1000 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dogi 1KDZ poprzez istniejący zjazd i z drogi 1KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,
- b) na terenie wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami rozporządzenia przywołanego w § 15 ust. 2;

7) stawka procentowa: 0%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT** i **2UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: teren usług turystyki.

a) dopuszcza się:

- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- usługi gastronomii jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m² jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki;
- usługi turystyki jako wolnostojące obiekty w formie hoteli, pensjonatów, domów wczasowych;

b) wyklucza się zagospodarowanie w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD,
- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 6KR,
- w linii istniejącej zabudowy;

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%; dla terenu 2UT budynek o powierzchni zabudowy od 80 m² do 120 m², dla terenu 1UT budynek o powierzchni zabudowy od 100 m² do 150 m²,

- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 35%;
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
 - h) szerokość elewacji frontowej budynku do 9,0 m do 15,0 m;
 - 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenu 1UT minimalnie 1000 m²,
 - dla terenu 2UT minimalnie 750 m²;
 - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 3KDD i drogi wewnętrznej 6KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1;
 - 7) stawka procentowa: 30%.
- § 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-KOP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub parkingu.
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - urządzeń parkowych (za wyjątkiem wież widokowych i amfiteatrów),
 - sanitariatów,
 - usług związanych z obsługą cmentarza: domy pogrzebowe, obiekty handlowe, biura, sale na stypy;
 - b) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%,
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0 m,

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDZ poprzez istniejące zjazdy i drogi 1KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,
 - b) na terenie wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami rozporządzenia przywołanego w § 15 ust. 2;
- 7) stawka procentowa: 0%.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe, ścieżki rowerowe i inne – zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - c) dostępność: z ograniczeniami – zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) na terenie znajduje się zabytkowa aleja lipowa wpisana do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 1,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: teren drogi dojazdowej. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) Parametry i wyposażenie:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
 - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających: dowolne; dopuszcza się urządzenia chodnika i ścieżki rowerowej,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) na terenach 1KDD i 2 KDD znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 3,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR i 12KR** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne, dopuszcza się urządzenia chodnika i ścieżki rowerowej,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenach 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 3,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: nie ustala się;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: dowolny,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: nie ustala się;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: dowolny,
 - e) **wysokość zabudowy**: nie ustala się;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: nie ustala się;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 3KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: pompownia ścieków w granicach terenu nie może powodować negatywnego oddziaływania na ludzi, w tym nie może być źródłem uciążliwości (między innymi: hałasu i substancji złownnych);
- 7) stawka procentowa: 0%.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE**, **2IE**, **3IE** i **4IE** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren elektroenergetyki. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** dowolna,
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** dowolny,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 1,0;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** dowolny,
 - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 5,0 m,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dowolna,
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD i drogi wewnętrznej 10KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się;
- 7) stawka procentowa: 0%.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 90%,
 - b) zakaz zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDD;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego. Dopuszcza się:
 - sytuowanie budynków, budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - lokalizację sanitariatów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 21,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1U-KOP i drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: powierzchnia zabudowy do 100 m²;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,01;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 20%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 7,0 m; wieża maksymalnie 10,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, o kącie nachylenia 0-10°, 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 40-45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDZ poprzez istniejące zjazdy i drogi 1KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się obszar o wartościach historyczno – kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – cmentarz komunalny obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
 - b) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały przywołanej w § 8 ust. 1,
 - c) obowiązują zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
- 7) stawka procentowa: 0%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 42. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze 2,7862 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III. W związku z tym, że grunty te są położone w granicach administracyjnych miasta Mielno, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty te nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

Maciej Starnawski

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/380/2026

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 19 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obszarze na południe od ul. Kościelnej został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Mielnie w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r. oraz ponownie w dniach 19.03.2026 r. do 10.04.2026 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 02.02.2026 r. wpłynęły 2 uwagi w 2 pismach w tym 1 uwaga została nieuwzględniona a 1 uwaga została uwzględniona. W wyniku uwzględnienia uwagi, do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, które nałożyły konieczność ponownienia procedury w zakresie ponownych uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie ponownego wyłożenia do 24.04.2026 r. wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona.

- 1) Uwaga złożona przez inspektora ds. obronnych, obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego w Urzędzie Miejskim w Mielnie, ul. Bolesława Chrobrego 32, 76-032 Mielno dotyczyła terenu 10MNW-UT

Wnoszę o:

W obszarze 10MNW-UT należy dopuścić budowle ochronne zgodne z przepisami Ustawy z dnia 5 grudnia o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych ich użytkowania.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.

Uzasadnienie:

Ze względu na art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na wszystkich terenach na których przewiduje się możliwość lokalizacji budynków możliwa jest również lokalizacja budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej. Zgodnie z powyższym brak przesłanki, aby wprowadzać te zapisy tylko dla tego terenu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną dotyczyła działki 395/10, ul. Klonowa, Mielno

Wnoszę o:

W projekcie dla przedmiotowej działki przewidziano obszar „zadrzewień i zakrzewień do pozostawienia”, co znacząco ogranicza możliwości zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie komunikacji, miejsc parkingowych oraz realizacji zabudowy.

W związku z powyższym wnoszę o:

- dopuszczenie przekształcenia istniejącej zieleni,
- umożliwienie realizacji zieleni urządzonej (nasadzenia zastępcze),

- rezygnację z obowiązku bezwzględnego zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Proponowana zmiana pozwoli na zachowanie powierzchni biologicznie czynnej przy jednoczesnym racjonalnym zagospodarowaniu działki.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.

Uzasadnienie:

Zgodnie z postanowieniem odmownym Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska wydanym w procedurze uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obszarze na południe od ul. Kościelnej został nałożony wymóg dostosowania projektu planu do obowiązujących zakazów w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób gwarantujący ochronę istniejących zadrzewień.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) Rada Miejska Mielna rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych miasta i gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu miasta i gminy zalicza się:

- budowę dróg miejskich wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne miasta i gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu miasta i gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta i gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których miasto i gmina jest zarządcą - czyli dróg miejskich.

II. Budowa dróg wraz z ich oświetleniem

W granicach planu przewiduje się budowę nowych dróg miejskich 1KDD, 2KDD i 3KDD.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta i gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto i gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów miasta i gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej miasta i gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/380/2026

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 19 czerwca 2026 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obszarze na południe od ul. Kościelnej

Sporządzono na podstawie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Rada Miejska Mielna dnia 11 sierpnia 2023 roku podjęła uchwałę nr LXVII/777/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obszarze na południe od ul. Kościelnej. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 29,42 ha.

Powodem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze na południe od ul. Kościelnej jest uporządkowanie lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców oraz użytkowników nieruchomości, w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Sporządzenie planu wynika z konieczności wyznaczenia kierunków w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy - usługowej i mieszkaniowej, ustaleniem układu komunikacyjnego a także wskazaniem terenów prawnie chronionych (obszaru chronionego krajobrazu, obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską itd.) i terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Celem opracowania planu jest określenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, uchwalonego dnia 27 kwietnia 2010 r. uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10. Przedmiotowy teren położony jest na terenach oznaczonych w studium częściowo jako: tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej intensywnej (MU2-i)", tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej średnio-intensywnej (MU2-s), tereny zabudowy usług publicznych (UP) i tereny zieleni cmentarnej (ZC). Zapisy studium dopuszczają: "...niezależnie od wydzielen w ramach terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;" oraz "Zasięgi wydzielen terenów (np. MU, U) i/lub obszarów (np. w I, II, III itd.) w jednorodnym obszarze strefy mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;" , zatem planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1)Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

·wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy - ustalenia dla każdego z terenów sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały (od § 20 do § 41), dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium gminy.

Dla terenów, dla których dopuszcza się zabudowę (tereny mieszkaniowe i usługowe) wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Wzięto pod uwagę uwarunkowania kulturowe i historyczne miejscowości Mielno, gdzie występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków cechujące się szczególnymi walorami architektonicznymi i urbanistycznymi. Ponadto na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie określono: nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu, szarości i ciemnej zieleni i zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

·wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- wskazanie na położenie obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” (regulacja poprzez przepisy odrębne),

- wprowadzenie zapisów mających na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko;
- wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej,
- wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
- przywołanie zapisów dotyczących ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów;
- ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez ustalenie zasad dla obiektów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków oraz dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (ustalenia zostały zawarte w §10 uchwały);

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodne z przepisami odrębnymi,
- wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
- wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

·walory ekonomiczne przestrzeni: walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura, niezagospodarowane (naturalne) elementy terenu. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie – z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Teren wolny od zabudowy – możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami terenu w obszarze objętym planem umożliwiono rozwój zabudowy i dopuszczenie różnych funkcji. Ustalenia uchwały zapewniają ochronę wartościowych elementów wyznaczonych przez zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dzięki czemu zagwarantowano wzrost walorów ekonomicznych przestrzeni po realizacji zapisów planu;

·prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Mielno. Ponadto w dniu 07.01.2026 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 02.02.2026 r. wpłynęły 2 uwagi; Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach 19.03.2026 r. do 10.04.2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Mielno. Ponadto w dniu 08.04.2026 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu

planu miejscowego po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 24.04.2026 r. wpłynęła 1 uwaga;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Tereny te są położone w zasięgu wodociągu miejskiego, ich zabudowa nie wymaga realizacji nowych sieci, a jedynie przyłączy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski intencyjne do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia wnioski intencyjne złożone przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez właściwe instytucje lub organy właściwe d.s. uzgadniania i opiniowania. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano prognozę skutków finansowych oraz przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała, iż realizacja planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko oraz nie wpłynie niekorzystnie na zdrowie i życie ludzi.

- Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;

- wprowadzone nowe funkcje nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;

- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;

- plan ma na celu poprawę warunków zagospodarowania.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

- Gmina Mielno posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Mielno podjęła Uchwałę Nr VI/34/2007 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz przystąpienia do zmiany studium, w której wyniki nie odnoszą się do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie można ocenić zgodności sporządzanego planu z wynikami „Analizy zmian z zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mielno”, przyjętej przez Radę Gminy Mielno Uchwałą Nr VI/34/2007 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz przystąpienia do zmiany studium.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), największe potencjalne koszty, jakie będzie musiała ponieść gmina, wynikać będą z procedury uchwalenia planu.

Potencjalne przychody z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego będą wynikać z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat planistycznych i adiacenckich.

Podsumowując należy stwierdzić, iż poniesienie wydatków na uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego przez gminę zaowocuje rozwojem terenu objętego planem, czego konsekwencją będzie możliwość osiągania przez gminę większych przychodów w postaci przyrostu podatków między innymi od nieruchomości budynkowych oraz podatku od czynności cywilno-prawnych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załączniki nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3) i dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4).

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.