

Projekt

z dnia 16 października 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Mielnie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na północ od ul. 6-go Marca, zwany dalej „planem miejscowym”, zgodnie z uchwałą nr LI/627/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r., zmienioną uchwałą nr XXVI/267/2020 Rady Miejskiej Mielna z dnia 2 października 2020 r. oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Mielna Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i nr 2 – załączniki graficzne, zwane dalej „rysunkiem planu miejscowego”;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 63,4 ha, którego granice określone są na rysunku planu miejscowego oraz w załączniku nr 5, przy czym:

- 1) część pierwsza, obejmująca jednostkę przestrzenną nr 1, określona w załączniku nr 1 – obejmuje obszar o powierzchni 23,65 ha;
- 2) część druga, obejmująca jednostkę przestrzenną nr 2, określona w załączniku nr 2 – obejmuje obszar o powierzchni 39,75 ha.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **apartamentach na wynajem** – należy przez to rozumieć apartamenty wynajmowane w ramach funkcji usługowej;
- 2) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 3) **budynku mieszkalnym z usługami** – należy przez to rozumieć taki budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% oraz nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 mieszkanie;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25° – 45°, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **domku turystycznym na wynajem** – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy do 70 m² przeznaczony do realizacji usług turystyki, przy czym domek turystyczny na wynajem nie stanowi budynku rekreacji indywidualnej w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren drogi albo od innego punktu odniesienia, poza którą, z uwzględnieniem wyjątków określonych w uchwale, nie mogą być lokalizowane nadziemne zewnętrzne ściany budynków; w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego wód morskich linia ta dotyczy również podziemnych ścian budynków, wiat, odwiertów pomp ciepła;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się co najmniej 50% długości elewacji budynku, przy czym w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, wiat, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) **powierzchni zabudowy wiat** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu, wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej, zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 12) **terenach służących komunikacji** – należy przez to rozumieć wyznaczone planem miejscowym tereny dróg publicznych, tereny komunikacji wewnętrznej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny komunikacji pieszej, tereny parkingów;
- 13) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, baseny rekreacyjne itp.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się jednostki przestrzenne nr 1 i 2 oraz przeznaczenia terenów:

- 1) w ramach jednostki przestrzennej nr 1, określonej na załączniku nr 1:
 - a) teren usług, oznaczony symbolem **1.1U**,
 - b) tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolami: **1.1KPP, 1.2KPP, 1.3KPP, 1.4KPP, 1.5KPP, 1.6KPP, 1.7KPP, 1.8KPP, 1.9KPP, 1.10KPP**,
 - c) teren komunikacji wodnej – morskiej, oznaczony symbolem **1.1KWM**,
 - d) tereny lasu, oznaczone symbolami: **1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8L**,
 - e) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN, 1.10ZN, 1.11ZN, 1.12ZN**,
 - f) tereny plaży, oznaczone symbolami; **1.1ZB, 1.2ZB**;
- 2) w ramach jednostki przestrzennej nr 2, określonej na załączniku nr 2:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem: **2.1MNW**,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **2.1MNB-UT**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług turystyki, oznaczone symbolami: **2.1MNS-UT, 2.2MNS-UT**,
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **2.1MW**,

- e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki, oznaczone symbolami **2.1MW-UT, 2.2MW-UT**,
- f) tereny usług handlu lub usług gastronomii lub usług turystyki, oznaczone symbolami: **2.1UH-UG-UT, 2.2UH-UG-UT**,
- g) tereny usług turystyki, oznaczone symbolami: **2.1UT, 2.2UT, 2.3UT, 2.4UT, 2.5UT, 2.6UT, 2.7UT, 2.8UT, 2.9UT, 2.10UT, 2.11UT, 2.12UT, 2.13UT, 2.14UT, 2.15UT, 2.16UT, 2.17UT, 2.18UT, 2.19UT, 2.20UT, 2.21UT, 2.22UT, 2.23UT, 2.24UT, 2.25UT, 2.26UT, 2.27UT, 2.28UT, 2.29UT, 2.30UT, 2.31UT, 2.32UT**;
- h) tereny usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczone symbolami: **2.1UT-UG, 2.2UT-UG**,
- i) teren usług turystyki lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **2.1UT-ZN**,
- j) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury, oznaczony symbolem **2.1US-UK**,
- k) teren usług sportu i rekreacji lub usług administracji, oznaczony symbolem **2.1US-UA**,
- l) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **2.1UR**,
- m) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **2.1KDZ**,
- n) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.8KDD, 2.9KDD, 2.10KDD, 2.11KDD, 2.12KDD, 2.13KDD, 2.14KDD, 2.15KDD, 2.16KDD**,
- o) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR, 2.15KR**,
- p) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **2.1KP**,
- q) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **2.1IE, 2.2IE, 2.3IE, 2.4IE**,
- r) tereny lasu oznaczone symbolami: **2.1L, 2.2L**.

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

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

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

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym (jednostka przestrzenna nr 1 i jednostka przestrzenna nr 2)

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

- 1) lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
 - budynków infrastruktury technicznej,
 - wiat, w tym wiat dobudowanych do budynku integralnie związanych z działalnością handlową lub gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej, o których mowa pkt 5,
 - ogródków gastronomicznych,

- b) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - c) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - d) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - e) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej od strony dróg przez tarasy, schody, zjazdy do garaży podziemnych, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 2) wyjątki określone w pkt 1 nie dotyczą tych odcinków wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony granicy pasa technicznego, które są wyznaczone na nieruchomościach przyległych do tego pasa na następujących terenach:
- a) **1.1KWM, 1.1U** – w jednostce przestrzennej nr 1,
 - b) **2.1MNW, 2.4UT, 2.21UT, 2.28UT, 2.30UT, 2.31UT, 2.32UT, 2.1US-UK** – w jednostce przestrzennej nr 2;
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
- a) kolory ścian budynków:
 - z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie lub kolor naturalny drewna, kamienia,
 - b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 4) zasady projektowania ogródków gastronomicznych:
- a) kolory dominujące:
 - dla konstrukcji i stałego wyposażenia – odcienie bieli, szarości, brązu oraz beżu,
 - dla zadaszeń – dowolne, przy czym jednolite odpowiednio dla wszystkich ogródków przynależnych do jednego lokalu gastronomicznego,
 - b) materiały: dla konstrukcji i stałego wyposażenia – zakaz stosowania blach i płyt falistych i trapezowych,
 - c) dla zadaszeń wyłącznie tkaniny, szkło, metal, drewno bądź nieusztynnione powłoki;
- 5) zasady projektowania wiat dobudowanych do budynku integralnie związanych z działalnością handlową lub gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej:
- a) dopuszczenie lokalizacji tego rodzaju wiat wyłącznie na terenach, gdzie możliwa jest lokalizacja funkcji handlowych lub gastronomicznych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednej tego rodzaju wiaty na działce budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy tego rodzaju wiaty – do 100% powierzchni pomiędzy ścianą zewnętrzną budynku a linią rozgraniczającą terenu,
 - d) dachy płaskie,
 - e) żadna część lub element wiaty nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenu, na którym jest zlokalizowana,
 - f) kolorystyka – kolory nawiązujące do elewacji budynku, do którego wiaty jest dobudowana;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na poszczególnych terenach:
- a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

- c) dojść i dojazdów,
 - d) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) zieleni urządzonej, zieleni naturalnej;
- 7) dla istniejących w chwili wejścia w życie planu miejscowego budynków, z zastrzeżeniem § 6, dopuszcza się roboty budowlane i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w lit. a–f:
- a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) rozbudowy budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
 - c) nadbudowy wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego,
 - d) wyłącznie przebudowy budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
 - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
 - zachowania istniejącej w chwili uchwalenia planu miejscowego funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję,
 - e) zachowania istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej oraz roboty budowlane przy zachowaniu parametrów zgodnych z ustaleniami planu miejscowego,
 - f) zmiany sposobu użytkowania budynków, które nie są zaliczone do tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 8) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu wejścia w życie planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 9) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 10) w przypadku lokalizacji działki budowlanej na kilku terenach, obowiązują ustalenia dla tych terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi planem miejscowym;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem miejscowym lub niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy,
 - b) handlu o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 100 m² na działce budowlanej – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) stacji paliw,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) usług składowania odpadów,
 - f) usług złomowania lub przeładunku złomu,

- g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- h) garaży blaszanych,
- i) garaży wielopoziomowych,
- j) otwartych elewacji garaży w parterach budynków od stron przylegających do terenów służących komunikacji;
- k) budynków zamieszkania zbiorowego lub apartamentów na wynajem – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- l) budynków rekreacji indywidualnej,
- m) przyczep kempingowych – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- n) domków holenderskich,
- o) pól namiotowych – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- p) domków na drzewach,
- q) hal namiotowych,
- r) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- s) stanowisk postojowych, dojazdów i dojazdów na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
- t) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,
- u) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem,
- v) nieokreślonych w ustaleniach szczegółowych obiektów budowlanych oraz nieokreślonych w §12 tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 12,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicy planu miejscowego w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **MNB-UT, MNS-UT, MW-UT** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **UH-UG-UT, UT, UT-UG, UT-ZN, US-UK, US-UA** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i zamieszkania zbiorowego;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym nie dotyczy on przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) garaży podziemnych, jeżeli dokumentacja geotechniczna lub hydrogeologiczna wykaże, że ich realizacja spowoduje niekorzystną zmianę stosunków wodnych;

- 5) nakaz maksymalnego uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów istniejących zadrzewień na całym obszarze objętym planem miejscowym, a w szczególności występujących na terenach **2.3UT, 2.4UT, 2.20UT, 2.32UT** oraz **2.1UT-ZN**;
- 6) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wody.

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

- 1) ochrona konserwatorska wyróżnionych graficznie na rysunku planu miejscowego budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
 - a) zachowanie ukształtowania bryły budynku tj. gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia – w tym zakaz rozbudowy, nadbudowy,
 - b) dopuszczenie przebudowy budynku lub dobudowy do niego nowych elementów w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu miejscowego do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym elementy te nie mogą być lokalizowane na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
 - c) zachowanie kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego – w tym zakaz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nakaz zachowania lub odtworzenia formy i podziałów stolarki okiennej lub drzwiowej,
 - d) zakaz:
 - montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
 - stosowania ociepleń zewnętrznych,
 - adaptacji poddaszy na cele użytkowe,
 - adaptacji budynków mieszkalnych na inne cele,
 - montowania instalacji fotowoltaicznych na dachach i elewacjach budynków,
 - e) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;
- 2) dopuszczenie rozbiórki na podstawie opinii o stanie technicznym budynku przekazanej wraz z inwentaryzacją budynku i dokumentacją fotograficzną do archiwum właściwego urzędu konserwatorskiego;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej B obszaru zabytkowego, powojkowego założenia urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w granicy wyznaczonej na rysunku, obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązują:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. układu urbanistycznego, rozplanowania i formy zabudowy – budynków mieszkalnych, obiektów gospodarczych i technicznych oraz zieleni komponowanej pochodzących z lat 30-tych XX w.,
 - b) utrzymanie skali i cech zabudowy istniejącej i ich kontynuację dla zabudowy uzupełniającej

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d:
 - a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi powierzchnię w przypadku braku takiego ustalenia,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - 15,0 m na terenach na których wyznaczono linie zabudowy,

- dowolną na pozostałych terenach,

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

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

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

- 1) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, w którym obowiązują nakazy i zakazy określone w obowiązujących dokumentach uchwał Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z ich zmianami i odniesieniami do przepisów odrębnych, w tym w szczególności do ustawy o ochronie przyrody;
- 2) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy obszaru Natura 2000 SOO Jezioro Bukowo (PLH320041), dla którego ustanowiono plan zadań ochronnych zgodnie z którym obowiązuje:
 - a) ochrona występujących siedlisk o kodzie 2130 Nadmorskie wydmy szare, poprzez:
 - utrzymanie właściwego stanu ochrony płatów siedlisk oraz poprawę ich stanu,
 - zakaz zabudowy na wydmach, za wyjątkiem obiektów budowlanych dopuszczonych planem miejscowym,
 - zakaz sadzenia lub utrzymywania gatunków obcych siedliskowo i geograficznie,
 - b) ochrona występujących siedlisk o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich, poprzez:
 - utrzymanie właściwego stanu ochrony siedlisk oraz poprawę ich stanu,
 - zakaz zagospodarowania powodującego zubożenie struktury roślinności poprzez dominację sosny,
 - zakaz zabudowy na terenach leśnych;
- 3) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy obszaru Natura 2000 OSO Zatoka Pomorska (PLB990003);
- 4) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, gdzie obowiązują ograniczenia określone w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 5) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 6) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy pasa ochronnego wód morskich, gdzie:
 - a) działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego,
 - b) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów z zakresu obszarów morskich, które dotyczą wszystkich terenów zlokalizowanych na obszarze właściwości terytorialnej Dyrektora Urzędu Morskiego, tj. pasa technicznego, pasa ochronnego i przystani morskiej w Unieściu;
- 7) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy pasa technicznego wód morskich, który stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) części obszaru objętego planem w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy krajobrazu priorytetowego „Plaża i wydmy nadmorskie, Kołobrzeg-Darłówko” – kod: 32-313.47-50, gdzie obowiązuje:
 - a) wyłączenie z zabudowy wydmy nadmorskich za wyjątkiem obiektów budowlanych dopuszczonych planem miejscowym,

- b) ograniczenie liczby lokalizowanych na plaży tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) ochrona przed zabudową siedlisk przyrodniczych Natura 2000,
- d) ujednolicenie form oraz kolorystyki lokalizowanych w pasie wybrzeża tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury,
- e) maksymalna ochrona roślinności wydymowej,
- f) wytyczanie szlaków turystycznych w bezpiecznej odległości od siedlisk wydymowych,
- g) kształtowanie i ochrona stref ekotonowych na granicy pomiędzy obszarami zieleni a terenami zabudowanymi.

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

- 1) w odniesieniu do pasa technicznego wód morskich, a także terenów z nim sąsiadujących:
 - a) realizację przedsięwzięć w sposób gwarantujący eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego,
 - b) lokalizację linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
 - c) spełnienie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób uniemożliwiający podmycie fundamentów i katastrofę budowlaną w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia brzegu,
 - d) zakaz gromadzenia ścieków i innych substancji i materiałów mogących zanieczyścić wody na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa technicznego,
 - f) realizację inwestycji w sposób, który nie będzie utrudniał zarządzania ryzykiem powodziowym;
- 2) w odniesieniu do terenu przystani morskiej w Unieście, na wyznaczonym w planie miejscowym terenie 1.1KWM:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz usług handlu i gastronomii związanych bezpośrednio z gospodarką połowową,
 - b) zakaz lokalizacji kempingów, pól namiotowych, budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, tymczasowych obiektów i punktów związanych z wypożyczaniem sprzętu wodnego oraz pomostów i mola, niezwiązanych z gospodarką połowową,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, budynków i urządzeń wyciągowych związanych z obsługą kutrów rybackich;
- 3) dopuszczenie lokalizacji oznakowania nawigacyjnego, przy czym:
 - a) planowane obiekty widoczne od strony wód morskich, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł,
 - b) oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego,
 - c) planowane zagospodarowanie nie może wpływać na poprawną pracę oznakowania nawigacyjnego,
 - d) znaki nawigacyjne nie mogą być przesłaniane od strony wód morskich,
 - e) za znakami nawigacyjnymi nie mogą znajdować się obiekty o intensywnym oświetleniu, powodującym ograniczenie zasięgu świecenia świateł nawigacyjnych,
 - f) oświetlenie widoczne od strony wód morskich powinno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża,
 - g) planowane zagospodarowanie nie może utrudniać dostępu służbom technicznym Urzędu Morskiego w Szczecinie do znaków nawigacyjnych.

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

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, tj. za pośrednictwem:
 - a) drogi zbiorczej 2.1KDZ – ul. 6 Marca – przebiegającej wzdłuż południowej granicy planu miejscowego i ul. Gen. Stanisława Maczka stanowiącej drogę powiatową nr 3504Z Pleśna - Kładno - Śmiechów - Gąski - Pękalin - Mielno - Łazy - Sucha Koszalińska – Skibno,
 - b) wyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg publicznych, stanowiących drogi gminne,
 - c) wyznaczonych na rysunku planu miejscowego terenów komunikacji wewnętrznej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) lokalizację przejść pieszych na terenie lasów zgodnie z rysunkiem:
 - a) o nawierzchni naturalnej z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) o szerokości nie większej niż 3,0 m;
- 4) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, z uwzględnieniem pkt 5 i pkt 6, w zależności od faktycznie realizowanej funkcji oraz z zastrzeżeniem pkt 7 nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych według poniższej klasyfikacji:
 - 1 stanowisko na każdy apartament na wynajem, pokój w hotelu, pensjonacie, domu wczasowym,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe na polach namiotowych, przyczepach kempingowych,
 - 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej urzędów, banków, biur,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych na pozostałe usługi;
- 5) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 6) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli całkowita liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji wymaganej liczby stanowisk postojowych z uwagi na zbyt małą powierzchnię działki budowlanej w chwili uchwalenia planu miejscowego, dopuszcza się ich realizację na innych terenach w granicach planu miejscowego w odległości nie większej niż 400 m od działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zakaz zapewnienia miejsc parkingowych na tych miejscach, które są przynależne do innych, wcześniej zrealizowanych inwestycji.

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

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbioru;

- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 12;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w postaci stałych przyłączy do obsługi tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w §12 pkt 2, wyłącznie na przedłużeniu wyznaczonych terenów KPP oraz przejść pieszych oznaczonych na rysunku symbolem w miejscach potencjalnie bezpiecznych od wezbrań sztormowych, przy czym nie dopuszcza się lokalizacji zakończenia stałych przyłączy w bezpośrednim sąsiedztwie skarpy wydmy lub klifu;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 7) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do oczyszczalni ścieków przewidzianej w dokumentach strategicznych gminy, przy czym w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej należy lokalizować przewody o średnicy nie mniejszej niż:
 - a) 200 mm – dla sieci grawitacyjnej,
 - b) 90 mm – dla sieci ciśnieniowej;
- 9) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, przy czym dla celów przeciwpożarowych o parametrach wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej oraz w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy pochodzenia zwierzęcego, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - c) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące, tj. m. in. montowanych na dachach budynków i wiat,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w odległości mniejszej niż 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. 6 Marca i ul. gen. Stanisława Maczka, na terenach służących komunikacji oraz na terenach **L**, **ZN**, **ZB**, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu lub ładowarek dla urządzeń lub pojazdów i stanowią one integralną ich część,
- 13) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dostosowanie parametrów sieci infrastruktury technicznej do zapotrzebowania wynikającego z przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz do warunków technicznych realizacji sieci.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych:

- a) wyłącznie na terenach: **1.1KWM** w pasie terenu o szerokości nie większej niż 75,0 m od południowej linii rozgraniczającej teren, oraz na terenach: **UH-UG-UT, UT, UT-UG, 2.1UT-ZN, 2.1US-UK, 2.1US-UA**;
- b) o wysokości nie większej niż 3,0 m,
- 2) dopuszczenie lokalizacji na terenach: **1.1ZB, 1.2ZB** tymczasowych obiektów budowlanych związanych z rekreacją i obsługą służb ratowniczych rozumianych jako tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, lokalizowanymi na potrzeby obsługi kąpieliska, wypoczynku, rekreacji, sportu, bezpieczeństwa publicznego i gastronomii z wyłączeniem obiektów handlowych:
- a) w odległości minimum 3,0 m od wydmy lub budowli hydrotechnicznej oraz minimum 10,0 m od linii brzegowej Morza Bałtyckiego,
- b) w terminie od 1 maja do 15 października wliczając w to przygotowanie terenu wraz z uzbrojeniem, wzniesienie, użytkowanie i demontaż obiektu oraz uprzątnięcie terenu.
- § 13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów jednostki przestrzennej nr 1, określonych w załączniku nr 1

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1.1U**, ustala się z zastrzeżeniem §4 pkt 2 oraz §9:

- 1) lokalizację budynku mieszczącego toalety publiczne;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1 – z uwagi na stan istniejący;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,5;
- 6) geometrię dachów – dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi dla pieszych **1.8KPP**.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji wodnej – morskiej, oznaczonego symbolem **1.1KWM**, ustala się, z zastrzeżeniem §4 pkt 2 oraz §9:

- 1) lokalizację:
 - a) przystani morskiej,
 - b) budynków:
 - związanych z gospodarką połowową,
 - mieszczących usługi handlu o powierzchni sprzedaży pojedynczego lokalu do 100 m² i gastronomii związanych z gospodarką połowową,
 - budynków związanych z obsługą kutrów rybackich,
 - c) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wyciągowych związanych z obsługą kutrów rybackich;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1 – z uwagi na stan istniejący;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 6) geometrię dachów – dachy strome lub dachy płaskie;

7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi dla pieszych 1.6KPP i drogi publicznej położonej poza granicami jednostki przestrzennej nr 1 – 2.7KDD.

§ 16. Na terenach komunikacji pieszej, oznaczonych symbolami: **1.1KPP, 1.2KPP, 1.3KPP, 1.4KPP, 1.5KPP, 1.6KPP, 1.7KPP, 1.8KPP, 1.9KPP, 1.10KPP**, ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnych dróg dla pieszych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym szerokość ciągów pieszych nie większą niż 3,0 m z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) lokalizację dojazdów dla samochodów dla celów porządkowych, technicznych lub awaryjnych na terenach: **1.2KPP, 1.4KPP, 1.6KPP, 1.9KPP**, przy czym szerokość zjazdów na plażę nie może być większa niż 5,0 m;
- 4) wygrodzenie ciągów pieszych po obu stronach na terenach **1.9KPP, 1.10KPP**;
- 5) możliwość lokalizacji:
 - a) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów lasu, oznaczonych symbolami: **1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8L**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako las ochronny, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o lasach;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,9.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN, 1.10ZN, 1.11ZN, 1.12ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie i utrzymanie istniejącego drzewostanu;
- 2) utrzymanie roślinności wydmowej oraz stateczności skarp;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,9;
- 4) możliwość lokalizacji tarasu widokowego na terenie 1.7ZN w powiązaniu z układem przyległych ciągów pieszych na terenie 1.8KPP;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów plaży, oznaczonych symbolami **1.1ZB, 1.2ZB**, ustala się:

- 1) zachowanie i utrzymanie publicznie dostępnej istniejącej plaży;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zejść lub zjazdów na plażę na przedłużeniu wyznaczonych terenów KPP oraz przejść pieszych oznaczonych na rysunku symbolem,
 - b) hydrotechnicznych budowli ochronnych oraz zjazdów technicznych związanych z ochroną brzegu morskiego,
 - c) zabezpieczeń wydm morskich przed erozją,
 - d) urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych na zasadach określonych w §12 pkt 2;
- 3) utrzymanie roślinności wydmowej oraz stateczności skarp;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,9;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji pieszej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów jednostki przestrzennej nr 2, określonych w załączniku nr 2

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem: **2.1MNW**, ustala się z zastrzeżeniem §4 pkt 2 oraz §9:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – wyłącznie adaptacja oznaczonych na rysunku planu miejscowego budynków istniejących do adaptacji,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy strome,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – dachy strome lub dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 750 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2.14KR.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług turystyki, oznaczonego symbolem **2.1MNB-UT**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej, w tym zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych w zabudowie bliźniaczej, objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §6,
 - b) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - c) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,5 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) geometrię dachów – dachy strome, przy czym dla budynków o których mowa w pkt 1 lit. a obowiązuje zachowanie historycznej geometrii dachów;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 600 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną – z dróg publicznych 2.13KDD, 2.14KDD lub 2.15KDD.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.1MNS-UT**, **2.2MNS-UT**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej, w tym zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych w zabudowie szeregowej, ujętych w gminnej ewidencji zabytków w ramach zabytkowego powojkowego założenia urbanistycznego oraz objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §6,
 - b) usług turystyki w budynkach, o których mowa w lit. a,
 - c) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszczących usługi turystyki – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) geometrię dachów – dachy strome, przy czym dla budynków o których mowa w pkt 1 lit. a obowiązuje zachowanie historycznej geometrii dachów;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż:
 - a) na terenie 2.1MNS-UT – nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) na terenie 2.2MNS-UT – nie mniejsza niż 750 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną – z dróg publicznych 2.1KDZ, 2.13KDD, 2.15KDD lub 2.16KDD.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem: **2.1MW**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych na terenie nie większej niż cztery, w tym zachowanie budynku mieszkalnego wielorodzinne, objętego ochroną konserwatorską zgodnie z §6,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m,
- c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dachy strome lub dachy płaskie, przy zachowaniu historycznej geometrii,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – dachy strome lub dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 900 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2.1KDZ, lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2.8KR.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.1MW-UT**, **2.2MW-UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) na terenie 2.1MW-UT – budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych na terenie nie większej niż sześć, w tym zachowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego objętego ochroną konserwatorską zgodnie z §6,
 - b) na terenie 2.2MW-UT – budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - na działce nr 179/2 – o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż pięć,
 - na działce nr 180/2 – o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż pięć, w tym zachowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego objętego ochroną konserwatorską zgodnie z §6,
 - c) budynków gospodarczych i garaży,
 - d) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - e) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,9;
 - 6) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dachy strome lub dachy płaskie, przy zachowaniu historycznej geometrii,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – dachy strome lub dachy płaskie;

- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 900 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych 2.1KDZ, 2.3KDD lub z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 2.7KR, 2.10KR i 2.11KR.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług handlu lub usług gastronomii lub usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.1UH-UG-UT**, **2.2UH-UG-UT**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
 - b) budynków mieszkalnych z usługami,
 - c) stanowisk postojowych w formie naziemnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 8) geometrię dachów:
 - a) dla budynków o dwóch i więcej kondygnacjach nadziemnych – dachy strome,
 - b) dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej – dachy płaskie;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 2.1KDZ, 2.12KDD, 2.13KDD lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2.13KR.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.1UT**, **2.5UT**, **2.6UT**, **2.31UT**, **2.32UT**, ustala się:

- 1) lokalizację, przy czym dla terenów 2.31UT oraz 2.32UT obowiązują zastrzeżenia wynikające z §4 pkt 2 oraz §9:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
 - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, domki turystyczne na wynajem,
 - sportu i rekreacji,
 - b) budynków magazynowych związanych z usługami turystyki,
 - c) przyczep kempingowych,
 - d) pól namiotowych,
 - e) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - g) wiat,
 - h) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków usług turystyki: pensjonatów, domów wczasowych – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m,
- b) domków turystycznych na wynajem – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 6,5 m,
- c) budynków sportu i rekreacji, budynków magazynowych związanych z usługami turystyki – nie większą niż 6,0 m,
- d) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
- e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
- f) wiat – nie większą niż 6,0 m;

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

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

5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,9;

6) dachy strome;

7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 2300 m² przy czym w przypadku realizacji domków turystycznych na wynajem dopuszcza się ich realizację na takiej powierzchni działki budowlanej, która odpowiada iloczynowi liczby tych domków i powierzchni 300 m²;

8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 2.1KDD, 2.2KDD, 2.1KDZ, 2.16KDD, lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 2.8KR, 2.15KR.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.2UT, 2.8UT, 2.9UT, 2.10UT, 2.11UT, 2.13UT, 2.16UT, 2.17UT, 2.18UT, 2.22UT, 2.23UT, 2.24UT, 2.25UT, 2.26UT, 2.27UT, 2.28UT, 2.29UT**, ustala się:

1) lokalizację, przy czym dla terenu 2.28UT obowiązują zastrzeżenia wynikające z §4 pkt 2 oraz §9:

a) budynków mieszczących usługi:

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

b) budynków mieszkalnych z usługami,

c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

d) wiat,

e) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;

2) zachowanie budynków, objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §6, znajdujących się na terenach: **2.11UT, 2.16UT, 2.17UT, 2.26UT, 2.29UT**;

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

4) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków:

- dla terenów: **2.2UT, 2.8UT, 2.9UT, 2.10UT, 2.11UT** – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
- dla terenów: **2.13UT, 2.16UT, 2.17UT, 2.18UT, 2.22UT, 2.23UT, 2.24UT, 2.25UT, 2.26UT, 2.27UT, 2.28UT, 2.29UT** – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m,

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

- c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) dla terenów: **2.2UT, 2.8UT, 2.9UT, 2.10UT, 2.11UT** – od 0,0 do 0,8,
 - b) dla terenów: **2.13UT, 2.16UT, 2.17UT, 2.18UT, 2.22UT, 2.23UT, 2.24UT, 2.25UT, 2.26UT, 2.27UT, 2.28UT, 2.29UT** – od 0,0 do 1,2;
- 8) dachy strome lub dachy płaskie, przy czym:
- a) dla budynków o których mowa w pkt 2 – obowiązuje zachowanie historycznej geometrii dachów,
 - b) na terenach **2.28UT** i **2.29UT** – wyłącznie dachy strome, z zastrzeżeniem lit. a;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9:
- a) dla terenów: **2.2UT, 2.8UT, 2.9UT, 2.10UT, 2.11UT, 2.13UT** – nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) dla terenów: **2.16UT, 2.17UT, 2.18UT, 2.22UT, 2.23UT, 2.24UT, 2.25UT, 2.26UT, 2.27UT, 2.28UT, 2.29UT** – nie mniejszą niż 500 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 2.1KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.1KDZ, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.8KDD, 2.9KDD, 2.10KDD, 2.11KDD, 2.12KDD, 2.13KDD, 2.14KDD, 2.15KDD lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR.
- § 28.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.3UT, 2.4UT, 2.20UT, 2.21UT**, ustala się:
- 1) lokalizację, przy czym dla terenów 2.4UT oraz 2.21UT obowiązują zastrzeżenia wynikające z §4 pkt 2 oraz §9:
- a) budynków mieszczących usługi:
 - turystyki, w tym:
 - pensjonaty,
 - domy wczasowe,
 - apartamenty na wynajem,
 - domki turystyczne na wynajem – za wyjątkiem terenu 2.21UT,
 - gastronomii,
 - b) budynków magazynowych związanych z obsługą ośrodka turystycznego,
 - c) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - e) wiat,
 - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszczących usługi turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
 - b) domków turystycznych na wynajem – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,0 m,
 - c) budynków magazynowych – nie większą niż 6,0 m,
 - d) wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - e) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,

- f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,25;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,75;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż:
 - a) 500 m² – dla terenu 2.21UT,
 - b) 2500 m² – dla terenów 2.3UT, 2.4UT, 2.20UT , przy czym w przypadku realizacji domków turystycznych na wynajem dopuszcza się ich realizację na takiej powierzchni działki budowlanej, która odpowiada iloczynowi liczby tych domków i powierzchni 300 m²,
- 8) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych: 2.2KDD, 2.1KDZ, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.13KDD lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 2.1KR, 2.4KR, 2.5KR.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.7UT, 2.14UT, 2.19UT**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszczących usługi:
 - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
 - gastronomii,
 - handlu,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) wiat,
 - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych w budynku usługowym na terenie **2.19UT** na działce nr ewid. 190/1;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 15,0 m,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 7) dachy strome lub dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 2.3KDD, 2.1KDZ, 2.5KDD lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.12KR.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki, oznaczonych symbolami: **2.12UT, 2.15UT, 2.30UT**, ustala się:

- 1) lokalizację przy czym dla terenu 2.30UT obowiązują zastrzeżenia wynikające z §4 pkt 2 oraz §9:
 - a) budynków mieszczących usługi:
 - turystyki, w tym hotele, pensjonaty, domy wczasowe,

- gastronomii,
- b) budynków magazynowych związanych z obsługą ośrodka turystycznego,
- c) budowli sportowych i rekreacyjnych,
- d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- e) wiat,
- f) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach usługowych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszczących usługi turystyki, w tym hotele, pensjonaty, domy wczasowe, gastronomię:
 - dla terenu 2.12UT – nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większą niż 15,0 m,
 - dla terenów 2.15UT, 2.30UT – nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większą niż 17,0 m,
 - b) budynków magazynowych – nie większą niż 6,0 m,
 - c) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
 - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
 - e) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,6;
- 6) dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 2500 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych: 2.3KDD, 2.7KDD, 2.5KDD, 2.15KDD lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2.2KR.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczonych symbolami: **2.1UT-UG, 2.2UT-UG**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
 - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
 - gastronomii,
 - b) wiat,
 - c) stanowisk postojowych w formie naziemnej.
- 2) zachowanie budynku, objętego ochroną konserwatorską zgodnie z §6, znajdującego się na terenie 2.2UT-UG;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - dla terenu 2.1UT-UG – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m,
 - dla terenu 2.2UT-UG – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,

- b) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu 2.1UT-UG – od 0,0 do 1,2,
 - b) dla terenu 2.2UT-UG – od 0,0 do 0,8;
- 9) geometrię dachów:
 - a) dla budynków o dwóch i więcej kondygnacji nadziemnych – dachy strome,
 - b) dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej – dachy płaskie,
 - c) dla budynku, o którym mowa w pkt 2 – obowiązuje zachowanie historycznej geometrii dachu,
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych 2.3KDD, 2.1KDZ oraz położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **2.1UT-ZN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszczących usługi:
 - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem, domki turystyczne na wynajem,
 - gastronomii,
 - b) budynków magazynowych związanych z obsługą ośrodka turystycznego,
 - c) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - e) wiat,
 - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszczących usługi turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem, gastronomię – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
 - b) domków turystycznych na wynajem – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,0 m,
 - c) budynków magazynowych – nie większą niż 6,0 m,
 - d) wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - e) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
 - f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 8 i pkt 9 – nie mniejszą niż 2500 m² przy czym w przypadku realizacji domków turystycznych na wynajem dopuszcza się ich realizację na takiej powierzchni działki budowlanej, która odpowiada iloczynowi liczby tych domków i powierzchni 300 m²;

8) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych: 2.3KDD, 2.1KDZ, 2.5KDD, 2.7KDD lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2.3KR.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury, oznaczonego symbolem **2.1US-UK**, ustala się z zastrzeżeniem §4 pkt 2 oraz §9:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- sportu i rekreacji,

- kultury,

b) budynków magazynowych związanych z obsługą ośrodka sportu i rekreacji,

c) budowli sportowych i rekreacyjnych,

d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

e) wiat,

f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszczących usługi sportu i rekreacji, kultury – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,

b) budynków magazynowych – nie większą niż 6,0 m,

c) wiat – nie większą niż 6,0 m,

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

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

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

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

5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;

6) dachy dowolne;

7) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych 2.1KDD, 2.2KDD.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji lub usług administracji, oznaczonego symbolem **2.1US-UA**, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszczących usługi:

- sportu i rekreacji,

- administracji i opieki społecznej,

b) budynków magazynowych związanych z obsługą ośrodka sportu i rekreacji,

c) budowli sportowych i rekreacyjnych,

d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

e) wiat,

f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą;

2) zachowanie budynku, objętego ochroną konserwatorską zgodnie z §6;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszczących usługi sportu i rekreacji, administracji i opieki społecznej – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 14,0 m,

- b) budynków magazynowych – nie większą niż 6,0 m,
- c) wiat – nie większą niż 6,0 m,
- d) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
- e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,9;
- 7) dachy dowolne, przy czym dla budynku, o którym mowa w pkt 2 – obowiązuje zachowanie historycznej geometrii dachu;
- 8) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych: 2.1KDZ, 2.6KDD, 2.8KDD.

§ 35. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **2.1UR**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi kultu religijnego,
 - b) budynków plebanii,
 - c) wiat,
 - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi kultu religijnego – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m,
 - b) budynków plebanii – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,9;
- 6) geometrię dachów – dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych 2.8KDD, 2.13KDD.

§ 36. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **2.1KDZ** ustala się:

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

§ 37. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.8KDD, 2.9KDD, 2.10KDD, 2.11KDD, 2.12KDD, 2.13KDD, 2.14KDD, 2.15KDD, 2.16KDD**, ustala się:

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

§ 38. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR, 2.15KR** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;

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

§ 39. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **2.1KP**, ustala się:

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

§ 40. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: **2.1IE**, **2.2IE**, **2.3IE**, **2.4IE**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) stacji transformatorowej,
 - b) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż 6,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,8;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 41. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów lasu, oznaczonych symbolami **2.1L**, **2.2L**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako las, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,9;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy związanej z gospodarką leśną.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

Maciej Starnawski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELNO, W OBSZARZE NA PÓŁNOC OD UL. 6-GO MARCA - CZĘŚĆ PIERWSZA OBEJMUJĄCA JEDNOSTKĘ PRZESTRZENNĄ NR 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNO

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚĆ 1

PL – TERENY PLAŻY

KW – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI WODNEJ
(PRZYSTANIE, PORTY) Z DOPUSZCZENIEM
ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ZL – TERENY LASÓW I DOLESIEŃ



SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m

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

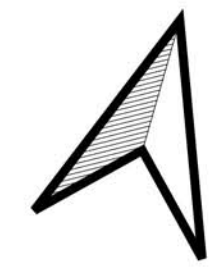
OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚĆ 1
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 SOO JEZIORO BUKOWO (PLH320041)
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 OSO ZATOKA POMORSKA (PLB990003)
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KOSZALIŃSKI
- PAS NADMORSKI
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO PLAŻA I WYDMY NADMORSKIE, KOŁOBRZEG - DARŁÓWKO
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OD STRONY MORZA, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE, CZYLI WYNOŚI RAZ NA 100 LAT

- OBZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI OD STRONY MORZA JEST NISKIE, CZYLI WYNOŚI RAZ NA 500 LAT
- PRZEJŚCIA PIESZE
- TEREN USŁUG
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- TEREN KOMUNIKACJI WODNEJ – MORSKIEJ
- TEREN LASU
- TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN PLAŻY

CAŁY OBSZAR PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 POŁOŻONY
JEST W GRANICY PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH

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





MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELNO, W OBSZARZE NA PÓŁNOC OD UL. 6-GO MARCA - CZĘŚĆ DRUGA OBEJMUJĄCA JEDNOSTKĘ PRZESTRZENNĄ NR 2

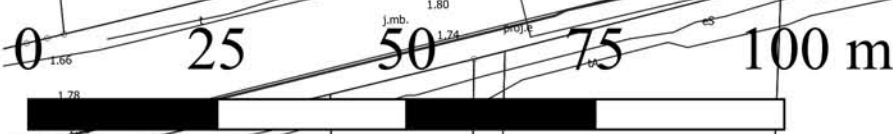
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNO

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚĆ 2
- UM14 – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ NISKIEJ I ŚREDNIOWYSOKIEJ INTENSYWNEJ
- MU24 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ INTENSYWNEJ Z WYŁĄCZENIEM ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ I SEZONOWEJ TURYSTYCZNEJ BAZY NOCLEGOWEJ
- UP – TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- ZP – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ I URZĄDZONEJ: PARKÓW, SKWERÓW I ZIELENCÓW

SKALA 1:1000



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

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej Mielna
z dnia ... r.

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚĆ 2
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE DO ADAPTACJI
- BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU ZABYTKOWEGO, POWOJSKOWEGO ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNEGO
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 SOO JEZIORO BUKOWO (PLH320041)
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO PLAŻA I WYDMY NADMORSKIE, KOŁOBRZEG - DARŁÓWKO
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNACZEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- MNB-UT – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- MNS-UT – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- MW-UT – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI

- UH-UG-UT – TERENY USŁUG HANDLU LUB USŁUG GASTRONOMII LUB USŁUG TURYSTYKI
- UT – TERENY USŁUG TURYSTYKI
- UT-UG – TERENY USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG GASTRONOMII
- UT-ZN – TERENY USŁUG TURYSTYKI LUB ZIELENI NATURALNEJ
- US-UK – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- US-UA – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI
- UR – TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ
- KDZ – TERENY DROGI ZBIORCZEJ
- KDD – TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP – TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- IE – TERENY ELEKTROENERGETYKI
- L – TERENY LASU

CAŁY OBSZAR PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 2 POŁOŻONY JEST W GRANICY:
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KOSZALIŃSKI PAS NADMORSKI
- PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej Mielna

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska Mielna nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie złożono uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Mielna.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej Mielna

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.), Rada Miejska w Mielnie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na północ od ul. 6 Marca, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

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

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

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

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

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

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

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) dotacji unijnych;
- 3) kredytów i pożyczek;

4) obligacji komunalnych;

5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 2026 r.

Zalacznik5.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

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały nr LI/627/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na północ od ul. 6-go Marca, zmienionej uchwałą nr XXVI/267/2020 Rady Miejskiej Mielna z dnia 2 października 2020 r.

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

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

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię łącznie ok. 63,4 ha, z czego część nr 1 ma powierzchnię 23,65 ha, a część nr 2 ma powierzchnię 39,75 ha.

Gmina Mielno nie przyjęła dotychczas planu ogólnego. Dalsze procedowanie niniejszego planu miejscowego jest możliwe na podstawie właściwego przepisu przejściowego ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ponieważ przed utratą mocy studium ogłoszono termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno (uchwała Rady Miejskiej w Mielnie Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r.), który z dniem 1 września 2026 r. stracił moc, obszar w granicach opracowania miejscowego planu miejscowego obejmował następujące obszary funkcjonalne:

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

Ponadto, obszar objęty opracowaniem obejmował również strefy funkcjonalne, które stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych i są to:

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

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

- V.ZL – tereny lasów i dolesień,
- V.PL – tereny plaży.

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

- I-1.ZP – zieleni nieurządzonej i urządzonej: parków, skwerów i zielenców,
- I-1.UM.1-i – zabudowy usługowo – mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej intensywności.

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

- II.UM1-i – zabudowy usługowo – mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej intensywności,
- II.MU2-i – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej intensywności z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej (kempingów i pól namiotowych),
- II.UP – tereny usług publicznych.

W ramach funkcjonalnych obszarów zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej (III), plan obejmuje teren zabudowy i infrastruktury technicznej III.KW – urządzeń komunikacji wodnej (przystań, porty) z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium obowiązującym na wcześniejszym etapie procedury oraz przepisów przejściowych mających zastosowanie do niniejszego planu miejscowego.

Plan ustala jednostki przestrzenne nr 1 i 2 oraz przeznaczenia terenów:

- 1) w ramach jednostki przestrzennej nr 1, określonej na załączniku nr 1:
 - a) teren usług, oznaczony symbolem **1.1U**,
 - b) teren komunikacji wodnej – morskiej, oznaczony symbolem **1.1KWM**,
 - c) tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolami: **1.1KPP, 1.2KPP, 1.3KPP, 1.4KPP, 1.5KPP, 1.6KPP, 1.7KPP, 1.8KPP, 1.9KPP, 1.10KPP**,
 - d) tereny lasu, oznaczone symbolami: **1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8L**,
 - e) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN, 1.10ZN, 1.11ZN, 1.12ZN**,
 - f) tereny plaży, oznaczone symbolami: **1.1ZB, 1.2ZB**;
- 2) w ramach jednostki przestrzennej nr 2, określonej na załączniku nr 2:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem: **2.1MNW**,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **2.1MNB-UT**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług turystyki, oznaczone symbolami: **2.1MNS-UT, 2.2MNS-UT**,
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **2.1MW**,
 - e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki, oznaczone symbolami **2.1MW-UT, 2.2MW-UT**;
 - f) tereny usług handlu lub usług gastronomii lub usług turystyki, oznaczone symbolami: **2.1UH-UG-UT, 2.2UH-UG-UT**,
 - g) tereny usług turystyki, oznaczone symbolami: **2.1UT, 2.2UT, 2.3UT, 2.4UT, 2.5UT, 2.6UT, 2.7UT, 2.8UT, 2.9UT, 2.10UT, 2.11UT, 2.12UT, 2.13UT, 2.14UT, 2.15UT, 2.16UT, 2.17UT, 2.18UT, 2.19UT, 2.20UT, 2.21UT, 2.22UT, 2.23UT, 2.24UT, 2.25UT, 2.26UT, 2.27UT, 2.28UT, 2.29UT, 2.30UT, 2.31UT, 2.32UT**;
 - h) tereny usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczone symbolami: **2.1UT-UG, 2.2UT-UG**,
 - i) teren usług turystyki lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **2.1UT-ZN**,
 - j) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury, oznaczony symbolem **2.1US-UK**,
 - k) teren usług sportu i rekreacji lub usług administracji, oznaczony symbolem **2.1US-UA**,
 - l) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **2.1UR**,
 - m) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **2.1KDZ**,
 - n) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.8KDD, 2.9KDD, 2.10KDD, 2.11KDD, 2.12KDD, 2.13KDD, 2.14KDD, 2.15KDD, 2.16KDD**,
 - o) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR, 2.15KR**,
 - p) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **2.1KP**,

q) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **2.1IE, 2.2IE, 2.3IE, 2.4IE**,

r) tereny lasu oznaczone symbolami: **2.1L, 2.2L**.

Obszar planu miejscowego został podzielony na dwie części. Część pierwsza stanowi obszar przylegający do wód morskich Morza Bałtyckiego wraz z terenami plaży oraz lasów. Jej powierzchnia wynosi 23,65 ha.

Część druga zaś stanowi obszar o powierzchni 39,75 ha, położony na południe od części pierwszej, a jej południową granicę stanowi ul. 6 Marca oraz gen. Stanisława Maczka. Część drugą tworzą w większości tereny zabudowane (zabudowa turystyczna, usługowa, mieszkaniowa). Na tym terenie nie obowiązuje żaden plan miejscowy, w związku z tym celem opracowywanego dokumentu jest regulacja zasad zabudowy i przeznaczenia terenu, która uwzględni faktyczne zagospodarowanie, a także wyznaczy ramy dla przyszłego zagospodarowania (zabudowa uzupełniająca z uwagi na znaczne zainwestowanie terenów objętych planem miejscowym).

Planowane inwestycje drogowe stanowią głównie istniejące drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz drogi piesze i rowerowe. Pod względem struktury własności terenu przeważają grunty prywatne.

Sporządzenie miejscowego planu miejscowego jest zatem niezbędne w celu ochrony otwartych terenów gminy przed niekontrolowaną zabudową, a także w celu określenia zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami oraz z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie studium, przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań wynikających z położenia obszaru opracowania planu miejscowego.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miasta Mielno. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy tam gdzie jest ona dopuszczona i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w charakter tego fragmentu gminy. Na części kwartałów przeznaczonych pod usługi turystyki i rekreacji dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych z usługami w zgodzie z PKOB wyłącznie z uwagi na stan istniejący – tj. z uwagi na przekształcenia budynków pierwotnie mieszkalnych jednorodzinnych na budynki, w których udział powierzchni usługowej nie mieści się już w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w odniesieniu do tych budynków nadal widnieje oznaczenie geodezyjne budynku mieszkalnego. W PKOB w przypadku, gdy powierzchnia usług przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku, zalicza się on wtedy już do kategorii budynków niemieszkalnych. Obie sytuacje są możliwe na tych terenach i celem zapisów planu jest zarówno umożliwienie zachowania kategorii budynku mieszkalnego jak i umożliwienie przekształcenia na budynek niemieszkalny. Jednocześnie celem jest uniemożliwienie realizacji nowej samodzielnej funkcji mieszkalnej z uwagi na wyczerpane możliwości terenowe oraz faktyczne użytkowanie istniejących budynków. Zróżnicowanie parametrów terenów usług turystyki wynika z istniejącego zagospodarowania, położenia względem pasa technicznego i obszarów chronionych, ochrony konserwatorskiej oraz zakładanej skali uzupełnień zabudowy. Dla poszczególnych grup terenów przyjęto odmienne wysokości zabudowy, intensywność, udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, odpowiednio do lokalnych uwarunkowań.

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

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

Na przedmiotowym obszarze występują zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar planu miejscowego znajduje się też w Obszarze Chronionego Krajobrazu Koszaliński

Pas Nadmorski, w którym obowiązują nakazy i zakazy określone w obowiązujących dokumentach uchwał Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z ich zmianami i odniesieniami do przepisów odrębnych w tym w szczególności do ustawy o ochronie przyrody. Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicy obszaru Natura 2000 SOO Jezioro Bukowo (PLH320041), dla którego ustanowiono plan zadań ochronnych, a także w granicy obszaru Natura 2000 OSO Zatoka Pomorska (PLB990003). Ponadto część obszaru w granicach części 1 znajduje się w zasięgu obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat i na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat).

Zasięgi obszarów zagrożenia powodzią uwzględniono w ustaleniach planu miejscowego przez wskazanie ograniczeń wynikających z przepisów prawa wodnego oraz zasad zagospodarowania pasa technicznego i terenów z nim sąsiadujących.

Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicy pasa technicznego wód morskich, gdzie działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego oraz w granicy pasa ochronnego wód morskich. Uzyskano uzgodnienie Urzędu Morskiego w wymaganym zakresie.

Część terenów położonych w granicach obszaru opracowania planu miejscowego wymagała uzyskania zgody Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne na potrzeby regulacji przebiegu ciągów pieszych na plażę. Wymaganą decyzję uzyskano pismem MKiŚ nr DLŁ-ZNL.8130.44.2026.AG z dnia 4 sierpnia 2026 r.

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

Obszar planu miejscowego położony jest przy drodze powiatowej oraz drogach gminnych, które łączą się z drogami gminnymi planowanymi i istniejącymi poza granicami planu miejscowego. Nowa, planowana zabudowa realizowana na podstawie przedmiotowego planu miejscowego będzie w niewielkim stopniu generować zwiększenie transportochłonności układu komunikacyjnego względem stanu istniejącego z uwagi na fakt, że na obszarze planu miejscowego istnieje już duże zainwestowanie.

Wpływ ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określono w prognozie skutków finansowych. Prognoza wskazuje przewidywane dochody i wydatki związane w szczególności z realizacją układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wykupem lub przejęciem gruntów, opłatą planistyczną oraz podatkami i opłatami lokalnymi.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano przez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej oraz zapewnienie możliwości składania uwag. W toku sporządzania planu przeanalizowano wnioski organów i instytucji, uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia oraz uwzględniono je w projekcie. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Mielna.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.