UCHWAŁA NR XXXIV/417/2026
RADY MIEJSKIEJ MIELNA

z dnia 23 października 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 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 12º;
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 m^2 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 nieprzekraczalne linie 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 nieprzekraczalne linie 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 nieprzekraczalne linie 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 nieusztywnione 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 wiata 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 m^2 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, dojść i dojazdów na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna,

t) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,

u) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem,

v) nieokreślonych w ustaleniach szczegółowych obiektów budowlanych oraz nieokreślonych w §12 tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 12,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicy planu miejscowego w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;

2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

a) **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, powojskowego założenia urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w granicy wyznaczonej na rysunku, obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązuje:

   a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. układu urbanistycznego, rozplanowania i formy zabudowy – 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 wydm 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 wydmowej,

f) wytyczanie szlaków turystycznych w bezpiecznej odległości od siedlisk wydmowych,

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 Unieściu, 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 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej urzędów, banków, biur,

- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m^2 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 rozbiórki;

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 m^2 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 m^2;

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 m^2;

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 jednorodzinnego na jednej działce budowlanej, w tym zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych w zabudowie szeregowej, ujętych w gminnej ewidencji zabytków w ramach zabytkowego powojskowego 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 m^2,

b) na terenie 2.2MNS-UT – nie mniejsza niż 750 m^2;

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 wielorodzinnego, 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 m^2;

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 m^2;

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 m^2 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 m^2;

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 m^2,

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 m^2;

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 m^2 – dla terenu 2.21UT,

b) 2500 m^2 – 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 m^2,

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 m^2;

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 m^2;

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 m^2 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 m^2;

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 ścięcia 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, zgodne 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 Cezary Starnawski

Elektronicznie podpisany przez Maciej Cezary Starnawski
Data: 2026.10.28 14:05:56 +01'00'

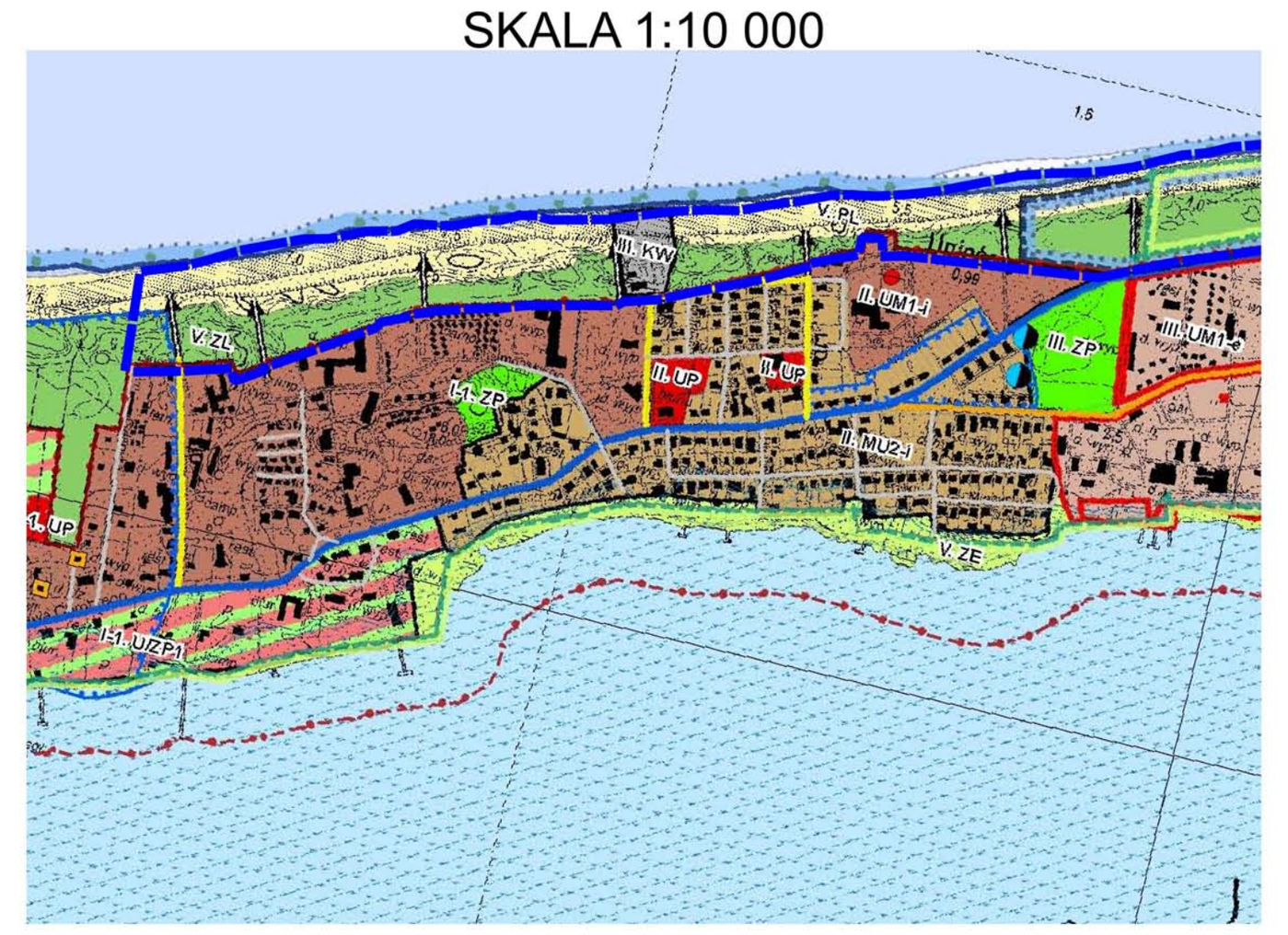
Maciej Starnawski

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XXXIV/417/2026
Rady Miejskiej Mielna
z dnia 23 października 2026 r.

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 UWARUNKOWAŃ
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
- NIEPRZEKRACZALNE 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
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OD STRONY MORZA, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE, CZYLI WYNOSI RAZ NA 100 LAT
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI OD STRONY MORZA JEST NISKIE, CZYLI WYNOSI RAZ NA 500 LAT
- PRZEJŚCIA PIESZE
- U – TEREN USŁUG
- KPP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KWM – TEREN KOMUNIKACJI WODNEJ – MORSKIEJ
- L – TEREN LASU
- ZN – TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZB – TEREN PLAŻY

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

Id: BB09305F-8D73-4789-A180-F110B654C16F. Uchwalony

MIEJSCOWY 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

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XXXIV/417/2026
Rady Miejskiej Mielna
z dnia 23 października 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNO

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚĆ 2
- UM-I – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ NISKIEJ I ŚREDNIOWYSOKIEJ INTENSYWNEJ
- MU/U – 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 ZIELEŃCÓW

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚĆ 2
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE 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

- MNW – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB-UT – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- MNS-UT – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- MW – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 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 – TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB ZIELENI NATURALNEJ
- US-TK – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- US-TA – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI
- UR – TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- KDZ – TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD – TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP – TEREN 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

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)

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/417/2026

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 23 października 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 XXXIV/417/2026

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 23 października 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 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 XXXIV/417/2026

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 23 października 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 pobytowej całorocznej (II)

-obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej 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 zgeneralizowanie 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 zieleńców,

·I-1.UM.1-i – zabudowy usługowo – mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej intensywnej.

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

·II.UM1-i – zabudowy usługowo – mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej intensywnej,

·II.MU2-i – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej intensywnej 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 (przystanie, 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 uwzględnia 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 (inwentaryzacji urbanistycznej), a także wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, interes publiczny i prywatny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

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

Na przedmiotowym obszarze 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 plan u 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.