

### **Załącznik nr 3**

#### **do uchwały nr LX/611/2014 Rady Gminy Mielno z dnia 30 października 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Mielno w dniach od 18.08.2014 r. do 08.09.2014 r.. Do projektu planu w wyznaczonym terminie do dnia 23.09.2014 r. złożono 17 uwag, w tym 9 uwag nie uwzględniono w całości i 8 uwag w części.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się w całości lub w części niżej wymienione uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.08.2014 r. i uzupełniona 22.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 56/11, 56/14, 56/15 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej – turystyki, wypoczynku i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - A54.UT/MW.

Zgłaszający uwagę wnosił o wprowadzenie do planu zapisów wydanej w listopadzie 2014r. decyzji o warunkach zabudowy i zmianę ustaleń planu w zakresie:

- powierzchni zabudowy – do 40% pow. parceli,
- obniżenia wielkości terenów biologicznie czynnych z 25% do 15%,
- podwyższenia wysokości zabudowy odpowiednio: 13,5 m od strony pasażu nadmorskiego i 15,8 m od strony południowej,
- zmiany ilości miejsc parkingowych na jednostkę mieszkalną – w zapisach planu „1 miejsce na pokój” – zamienić na „1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną”,
- korektę przebiegu południowej granicy ciągu pieszego 23.KD-X ze względu na konieczność wprowadzenia drogi pożarowej wzdłuż południowej granicy działek, łączącej ulice Piastów Cichą, z wytyczeniem odpowiednich łuków wjazdu dla pojazdów straży pożarnej.

Uwaga częściowo nie została uwzględniona

Uwaga uwzględniona w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy i korekty na rysunku planu granicy ciągu pieszego, oraz częściowo uwzględniona w zakresie obniżenia wielkości terenów biologicznie czynnych do 20%.

2. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 08.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 220/3, 220/16 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej w usługami - C4.U,MN.

Zgłaszający uwagę wnosił o zachowanie zgodności planu z warunkami zawartymi w studium w zakresie możliwości przeznaczenia terenu dla zabudowy wielorodzinnej, w tym nie ustalanie w planie wielkości powierzchni zabudowy.

Uwaga nie została uwzględniona.

Ustalenie w planie powierzchni zabudowy jest wymogiem ustawowym wynikającym z §4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu są zgodne z SUIKZP Gminy Mielno.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 221/2 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - C7.U,MN i ogólnodostępnych placów, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych - 36.KD-X.

Zgłaszający uwagę wnosił o zachowanie ustalonych warunków zabudowy zawartych w Decyzji o warunkach zabudowy nr RG.6730.120.2012.6 z dnia 27.03.2014.

Obecnie działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Projekt planu ustala zmianę granic i przeznaczenia działki. Zmiana ta uniemożliwi jej realizację planowanej zabudowy.

Uwaga częściowo nie została uwzględniona.

Nie uwzględniono ustaleń decyzji o warunkach zabudowy określających parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu (pow. zabudowy do 30%, dopuszczenie dachu płaskiego, nie określanie pow. biologicznie czynnej i wymaganej ilości miejsc parkingowych). Wprowadzono korektę na rysunku planu polegającą

na przesunięciu na wschód linii rozgraniczającej tereny C7.U,MN i 36.KD-X. Zmiana ta nie wpłynie na możliwość realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo jezdnego w pasie o szerokości 6 m, jaki pozostanie po przesunięciu linii rozgraniczającej o 6 m, z utrzymaniem podcięcia na skręt na fragmencie działki nr 221/2.

4. Uwaga złożona przez Moda Media Sp. z o.o. w dniu 16.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 867/4 i przeznaczonego w projekcie planu dla parkingów z usługami - A13.UP.

Zgłaszający uwagę wnosił o zmianę ustaleń w zakresie:

- przeznaczenia terenu: usługi i handel z funkcją hotelową wraz z parkingami jako funkcja uzupełniająca,
- zwiększenia powierzchni zabudowy do 25% powierzchni terenu,
- obniżenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej do max. 10% i bez towarzyszącej zieleni wysokiej,
- podwyższenia wysokości zabudowy do 22 m,
- geometrii dachu – dach płaski z attyką,
- dopuszczenia lokalizacji obiektów tymczasowych z funkcją usługową, obsługi turystycznej, gastronomii.

Uwaga częściowo nie została uwzględniona.

Dostosowano wielkość powierzchni zabudowy w planie do stanu istniejącego, czyli podniesiono powierzchnię zabudowy do wnioskowanych 25 % oraz dopuszczono dach płaski na części rozbudowywanej, bez wprowadzania zmian w zakresie pozostałych wnioskowanych parametrów i zmiany przeznaczenia terenu.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.09.2014 r. dotyczyła całego obszaru planu.

Zgłaszający uwagę wnosił o:

- zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy 80% powierzchni,
- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej do 20%,
- zwiększenie wysokości zabudowy,
- zmiany geometrii dachu na płaski.

Uwaga nie została uwzględniona.

Zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki jest parametrem niezgodnym z zasadami obowiązującymi na terenach wczasowo – wypoczynkowych, w miejscowości turystyczno – rekreacyjnej.

Wprowadzenie tak daleko idących zmian jest sprzeczne z zasadami ochrony terenów objętych gminną ewidencją zabytków, w której między innymi widnieje strefa B ochrony konserwatorskiej obejmująca prawie cały obszar planu.

6. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 23.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 13/2, 13/3, 13/4, 13/5 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - A10.U,MN, zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - A11.U,MW i drogi wewnętrznej - 40.KDW.

Zgłaszający uwagę wnosił o:

- zmianę przeznaczenia terenu z A10.U,MN na A10.UT,MW uzasadniając iż teren jest własnością kilku rodzin i zmianę powierzchni zabudowy działki w przypadku budownictwa wielorodzinnego na 25%, a na cele usług turystycznych do 60% powierzchni działek,
- dopuszczenie postawienia stałych obiektów handlowych o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane;
- dla terenu A11.U,MW dopuszczenie postawienia stałych obiektów handlowych o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> dostosowanych stylem do architektury ulicy Chrobrego i Lechitów oraz dopuszczenie możliwości ustawienia obiektów handlowo-gastronomicznych tymczasowych od strony południowej w sąsiedztwie kanału Uniesta,
- dla terenu 40.KDW – dopuszczenie możliwości parkowania samochodów

Uwaga nie została uwzględniona

Proponowane korekty nie mieszczą się w ustaleniach studium w zakresie powierzchni zabudowy, biorąc pod uwagę ustaloną w studium powierzchnię biologicznie czynną sięgającą 40% powierzchni działki. Zakaz parkowania dla drogi wewnętrznej 40.KDW. wynika z potrzeby zapewnienia bezpiecznego ruchu kołowego i pieszego w pasie drogi o szerokości 8m w liniach rozgraniczających terenu. Miejsca do parkowania powinny być realizowane wg wskaźników parkingowych ustalonych w planie dla poszczególnych terenów.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 15/5 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej - A4.U.

Zgłaszający uwagę wnosił o zmianę zapisu rodzaju zabudowy z usługowej na mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo – usługową i usługową oraz o:

- zwiększenie powierzchni zabudowy z 20% do 35%,
- zmianę lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 m na 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 11.KD-D, oraz zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 12 m na 4 m od terenu A6.ZPL,
- zmianę wysokości zabudowy z 10 m na 12,5 m,
- usunięcie zapisu §16.1 ust.4 pkt. 1 lit.e) „zakazuje się zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów, w tym lokalizacji domków turystycznych, zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej”

Uwaga nie została uwzględniona.

Rejon ul. 1 Maja to najbardziej reprezentacyjna część Mielna. Lokalizacja pól namiotowych i kempingów jest dopuszczona w położonych na wschód rejonach miejscowości. Przedmiotowy teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i linia zabudowy wzdłuż ul. 1 Maja została ustalona wg wymogu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgodnień planu, natomiast linie zabudowy od A6.ZPL zostały narzucone w uzgodnieniach przez RDOŚ.

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 42/40 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej – A27.U.

Zgłaszający uwagę wnosił o zmianę zapisu rodzaju zabudowy z usługowej na mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo - usługową i usługową oraz o:

- zmianę powierzchni zabudowy z 20% na 40%,
- zmianę lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 m na 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 11.KD-D oraz zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 4 m na 3 m od strony ogólnodostępnego ciągu pieszo jezdnego,
- zmianę wysokości zabudowy do 13,5 m,
- dopuszczenie pól biwakowych i kempingów, w tym lokalizacji domków i wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej.

Uwaga częściowo nie została uwzględniona.

Wprowadzono korekty w zakresie zmiany powierzchni zabudowy z 20% na 35% ujednolicając ustalenia dla terenu A27.U. Pozostała część uwagi nie została uwzględniona. Rejon ul. 1 Maja to najbardziej reprezentacyjna część Mielna. Lokalizacja pól namiotowych i kempingów jest dopuszczona w położonych na wschód rejonach miejscowości. Przedmiotowy teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i linia zabudowy wzdłuż ul. 1 Maja została ustalona wg wymogu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgodnień planu.

9. Uwaga złożona przez „Andrzejczuk” Sp. z o.o. w dniu 23.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 791 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej – A26.U.

Zgłaszający uwagę wnosił o:

- zwiększanie maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki,
- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m od poziomu wejścia do budynku,
- zmniejszenie pow. biologicznie czynnej z 30% na 20%,
- przesunięcie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z dołączonym rysunkiem,
- uwzględnienie ocieplenia budynku i odsunięcie linii zabudowy od lica budynku w kierunku drogi 11.KD-D,
- uwzględnienie istniejącego obiektu budowlanego – basen w przebiegu linii zabudowy 4 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 11.KD-D,
- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od 6 m do 8 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 11.KD-D,
- wprowadzenie parterowych przybudówek dochodzących do granicy działki - w formie przeszklonych pawilonów,
- zwiększenie wysokości zabudowy do 16 m dla usług preferowanych

Uwaga częściowo nie została uwzględniona

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie stref pośredniej ochrony konserwatorskiej (B) wymagane jest:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
- ochrona, konserwacja i rewitalizacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- dostosowanie lokalizowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- realizacja celów ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
  - kompozycji urbanistycznej,
  - linii zabudowy,
  - intensywności zabudowy,
  - podziałów parcelacyjnych,
  - form zabudowy, w tym wysokości budynków,
  - rodzajów dachów, proporcji i kompozycji elewacji,
  - innych ustaleń ochrony dóbr kultury, uwzględniających wytyczne konserwatorskie m.in. z zakresu ograniczeń inwestycyjnych dla obiektów zabytkowych (ograniczenie rozbudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbiórki oraz adaptacji parterów i poddaszy).

W części uwzględniono uwagę w zakresie zmiany powierzchni zabudowy z 20% na 25% dla terenu A26.U.

Pozostałe części uwagi dotyczące linii zabudowy i wysokości zabudowy, wprowadzone do projektu planu nie uzyskują pozytywnego uzgodnienia ze strony ZWKZ, ponieważ będą sprzeczne z zasadami ochrony ustalonymi w studium.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 223/2, 223/3 i przeznaczonego w projekcie planu dla zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowo – mieszkaniowej - C26.ZP/U,MN

Zgłaszający uwagę wnosił o nie wnoszenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od zachodu nieruchomości związanej z zakazem zabudowy w odległości 100 m od jeziora Jamno.

Uwaga nie została uwzględniona.

Cały obszar planu znajduje się w OCHK „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (jeziora Jamno). Ponadto określone linie zabudowy pokrywają się z przeznaczeniem terenu w SUIKZP Gminy Mielno, które dopuszcza możliwość zabudowy. Zasady zagospodarowania terenu wraz z liniami nieprzekraczalnymi dla zabudowy zostały przeniesione z decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla tego terenu na wniosek osoby składającej uwagę do planu.

11. Uwaga złożona przez Starostę Koszalińskiego w dniu 24.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 1/28 i przeznaczonego w projekcie planu dla dróg wewnętrznych - 3.KDW, zabudowy usługowej – kultury - A5.UK i parków leśnych - A6.ZPL.

Zgłaszający uwagę odnosił się do nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1/28 stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz wnosił o:

- (1) do §11. ust 1. pkt. 5) - umożliwienie zasilania energią elektryczną poprzez instalacje energii odnawialnej np. fotowoltaika (możliwość wykorzystania powierzchni dachów);
- (2) do terenu A5.UK i A6.ZPL – poszerzenie terenu A5.UK do granic obejmujących występowanie istniejących sieci z pozostawieniem wszystkich pozostałych zapisów;
- (3) poszerzenie pas drogi do co najmniej 12 m drogę wewnętrzną 3.KDW, umożliwiając ruch obustronny infrastrukturę oraz ścieżki piesze i rowerowe;
- (4) zmianę oznaczenia i przeznaczenie terenu z „terenu zabudowy usługowej – kultury” rozszerzając możliwe kierunki zagospodarowania związane z : administracją (AU), ochroną zdrowia (UZ), turystyką, wypoczynkiem i rekreacją (UT), oraz kierunkiem oświaty i wychowania (UO) - zmiana oznaczenia na A5.UA/UK/UZ/UT/UO,
- wnosił się o ustalenie linii zabudowy dostosowanej do terenu określonego w uwadze 2 i o dopuszczenie lokalizacji wszystkich budowli i obiektów budowlanych związanych z postulowaną funkcją terenu tj. UA, UZ, UT, UO;
- (5) zmianę przeznaczenia terenu z „terenu parku leśnego” na terenu zieleni urządzonej (ZP) z dopuszczeniem usług sportu rekreacji i kultury.  
Zmiana oznaczenia na ZP/U – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług rekreacji i rozrywki, w tym dopuszczenia lokalizacji reklam;
- (6) dotyczy §18 ust 3. pkt 1 lit. c) postuluje się brak zakazu zabudowy i określenie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 80%.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga dotyczy zasad zagospodarowania, które były przedmiotem negocjacji na etapie uzyskiwania uzgodnień i opinii do planu. Wielkość terenu A5.UK wynika z ustaleń studium. Ustalenia planu dostosowano do wyników wspólnie podjętych rozstrzygnięć w zakresie wniesienia niezbędnych zmian do projektu planu. Zasadnicze ograniczenia wynikają z uzgodnień RDOŚ, który na podstawie Rozporządzenia ministra Środowiska w sprawie siedlisk przyrodniczych ....” wskazał na potrzebę ochrony występujących na tym obszarze siedlisk roślin chronionych, ograniczając możliwość rozbudowy stanu istniejącego.

Cały obszar planu znajduje się w OCHK „Koszaliński Pas Nadmorski” i RDOŚ zwraca uwagę na zrównoważone wykorzystanie użytków leśnych oraz ochronę ekosystemów leśnych – prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej polegającej na różnorodności biologicznej siedlisk.

12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 220/3, 220/16 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - C4.U,MN.

Zgłaszający uwagę ponownie wnosił o:

- ustalenie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej intensywnej tj. teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, mieszkaniowej z usługami
- ustalenia intensywnej zabudowy tj. powierzchnia zabudowy do 60%,
- ustalenia powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze studium tj. nie mniejsza niż 30%,
- ustalenia wysokości zabudowy zgodnej ze studium i nawiązującej do sąsiedniej zabudowy do 17m, a do 15,00 m dla zabudowy jednorodzinnej z usługami.

Uwaga nie została uwzględniona.

Ograniczenie wysokości zabudowy do 10 m w rejonie nad jeziorem Jamno dostosowano do wymogów narzuconych przez instytucje uzgadniające, zasad ochrony krajobrazu OChK "Koszaliński pas nadmorski" i ochrony konserwatorskiej obszaru nadmorskiego układu przestrzennego. Biorąc pod uwagę planowane parametry zabudowy na terenach sąsiednich położonych na południe od ul. Chrobrego oraz sąsiedztwo zabudowy zabytkowej brak jest uzasadnienia do zwiększania wysokości zabudowy do 17m. Tereny te znajdują się w strefie przyjeziornej, na której ograniczenie wysokości zabudowy wynika z ochrony ekspozycji jeziora.

13. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 54/5, 54/16, 54/17 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej - A52.U

Zgłaszający uwagę wnosił o:

- doprowadzenie planu do zgodności ze studium,
- usunięcie zapisu ograniczającego wysokości obiektów lub ustalić do 25 m włącznie (do 9 kondygnacji)
- przywrócenie wskaźnika postojowego dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych, a dla pól namiotowych i campingów minimum 1 miejsce na 4-6 użytkowników,
- usunięcie ograniczenia dotyczącego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze wszystkich terenów jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „A”, a co najmniej doprowadzić do równości poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej do 40% pow. użyt.,
- uzupełnienie planu o do definicje symboli przeznaczenia terenów wniesionych zmian do planu,
- zmianę przebiegu linii zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- usunięcie zapisu dotyczący kaskad od ul. Chrobrego,
- usunięcie zapisu o zakazie zagospodarowania działki w formie pól biwakowych i kempingów w imię zasady równości
- wykreślenie zakaz prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się skarpy
- usunięcie zapisu o istnieniu zabytków przy ul. Wojska Polskiego 2, które są wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ich ochronie.

Uwaga częściowo została uwzględniona.

Zasady zagospodarowania terenu wraz z liniami nieprzekraczalnymi dla zabudowy zostały przeniesione z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla tego terenu.

Dla ustalenia ilości miejsc parkingowych wprowadzono zmianę do ustaleń planu dodatkowo wpisując jednostkę hotelową jako „apartament dwupokojowy” po słowie „lub” w ustaleniach ogólnych w § 10 pkt 3 lit I. Ustalenia planu są zgodne z SUiKZP Gminy Mielno.

14. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 54/5, 54/16, 54/17 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej - A52.U

Zgłaszający uwagę wnosił o:

- doprowadzenie planu do zgodności ze studium,

- usunięcie zapisu ograniczającego wysokości obiektów lub ustalić do 25 m włącznie (do 9 kondygnacji)
- przywrócenie wskaźnika postojowego dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych, a dla pól namiotowych i campingów minimum 1 miejsce na 4-6 użytkowników,
- usunięcie ograniczenia dotyczącego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze wszystkich terenów jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „A”, a co najmniej doprowadzić do równości poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej do 40% pow. użyt.,
- uzupełnienie planu o do definicje symboli przeznaczenia terenów wniesionych zmian do planu,
- zmianę przebiegu linii zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- usunięcie zapisu dotyczący kaskad od ul. Chrobrego,
- usunięcie zapisu o zakazie zagospodarowania działki w formie pól biwakowych i kempingów w imię zasady równości
- wykreślenie zakaz prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się skarpy
- usunięcie zapisu o istnieniu zabytków przy ul. Wojska Polskiego 2, które są wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ich ochronie.

Uwaga częściowo została uwzględniona.

Zasady zagospodarowania terenu wraz z liniami nieprzekraczalnymi dla zabudowy zostały przeniesione z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla tego terenu.

Dla ustalenia ilości miejsc parkingowych wprowadzono zmianę do ustaleń planu dodatkowo wpisując jednostkę hotelową jako „apartament dwupokojowy” po słowie „lub” w ustaleniach ogólnych w § 10 pkt 3 lit I. Ustalenia planu są zgodne z SUiKZP Gminy Mielno.

15. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 54/5, 54/16, 54/17 i przeznaczonego w projekcie planu dla zabudowy usługowej - A52.U

Zgłaszający uwagę wnosił o:

- doprowadzenie planu do zgodności ze studium,
- usunięcie zapisu ograniczającego wysokości obiektów lub ustalić do 25 m włącznie (do 9 kondygnacji),
- przywrócenie wskaźnika postojowego dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych, a dla pól namiotowych i campingów minimum 1 miejsce na 4-6 użytkowników,
- usunięcie ograniczenia dotyczącego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze wszystkich terenów jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „A”, a co najmniej doprowadzić do równości poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej do 40% pow. użyt.,
- uzupełnienie planu o do definicje symboli przeznaczenia terenów wniesionych zmian do planu,
- zmianę przebiegu linii zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- usunięcie zapisu dotyczący kaskad od ul. Chrobrego,
- usunięcie zapisu o zakazie zagospodarowania działki w formie pól biwakowych i kempingów w imię zasady równości,
- wykreślenie zakaz prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się skarpy,
- usunięcie zapisu o istnieniu zabytków przy ul. Wojska Polskiego 2, które są wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ich ochronie.

Uwaga częściowo została uwzględniona.

Zasady zagospodarowania terenu wraz z liniami nieprzekraczalnymi dla zabudowy zostały przeniesione z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla tego terenu.

Dla ustalenia ilości miejsc parkingowych wprowadzono zmianę do ustaleń planu dodatkowo wpisując jednostkę hotelową jako „apartament dwupokojowy” po słowie „lub” w ustaleniach ogólnych w § 10 pkt 3 lit I. Ustalenia planu są zgodne z SUIKZP Gminy Mielno.

16. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 224/21, 224/22, 224/25 przy ul. Chrobrego oraz dz. nr 224/26, 225/1 – teren położony nad jeziorem Jamno i przeznaczony w projekcie planu dla zieleni urządzonej C13.ZP.

Zgłaszający uwagę wnosił o zmianę przeznaczenia terenów położonych na działkach 224/21, 224/22 oraz 224/25 na tereny przeznaczone dla zabudowy, z możliwością stawiania punktów handlowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowane działki znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego. Ponadto działki nr 224/21 i 224/22 zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie przyrodniczo-krajobrazowej, na terenie ZE – zieleni naturalnej nieleśnej, na której zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej. Ustalenia dla przedmiotowego terenu w planie są zgodne ze studium.

17. Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.09.2014 r. dotyczyła terenu położonego na dz. nr 54/20, 54/21 – teren położony przy ul. Wojska Polskiego i przeznaczony w projekcie planu dla zabudowy usługowej A52.U.

Zgłaszający uwagę w celu rozszerzenia i polepszenia usług o odnowę biologiczną (obiekt o podwyższonym standardzie) wnosił o zmianę ustaleń planu dla terenu A52.U w następującym zakresie:

- wysokość zabudowy - do 21 - 22 m,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20%.

Uwaga nie została uwzględniona.

Przedmiotowe działki położone są na wspólnym z działkami nr 54/5, 54/16, 54/17 terenie A52.U.

Zwiększenie wysokości zabudowy do 21 m jest niezgodne ze SUIKZP Gminy Mielno.

Wykaz wniesionych uwag oraz uwagi stanowią integralną część dokumentacji prac planistycznych.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Chadacz



## **Załącznik nr 4**

### **do uchwały nr LX/611/2014 Rady Gminy Mielno z dnia 30 października 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) inwestycje w zakresie modernizacji i rozbudowy układu komunikacyjnego - bieżące remonty i modernizacje istniejących publicznych dróg dojazdowych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi, w tym wykup fragmentów terenów o powierzchni około 1260 m<sup>2</sup> przeznaczonych na ich poszerzenie;
  - 2) inwestycje w zakresie kanalizacji sanitarnej, w tym:
    - a) modernizacje i bieżące konserwacje istniejących sieci i urządzeń,
    - b) budowa nowych odcinków kanałów grawitacyjnych w publicznych ciągach pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami 2.KD-X i 5.KD-X o łącznej długości około 150 m;
  - 3) inwestycje w zakresie kanalizacji deszczowej, w tym:
    - a) modernizacje i bieżące konserwacje istniejących sieci i urządzeń, w tym przepompowni,
    - b) budowa odcinka kanału deszczowego w ul. Lechitów o długości około 140 m,
    - c) budowa nowych odcinków kanalizacji deszczowej o łącznej długości około 150 m w publicznych ciągach pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami 2.KD-X i 5.KD-X w przypadku realizacji w ciągach nawierzchni utwardzonych;
  - 4) inwestycje w zakresie sieci wodociągowej, w tym:
    - a) modernizacje i bieżące konserwacje istniejących sieci i urządzeń,
    - b) budowa sieci wodociągowej w publicznym ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 5.KD-X o długości około 90 m,
    - c) budowa odcinka sieci wodociągowej o długości około 110 m w ul. Lechitów i 1 Maja.
2. Budowa i modernizacja poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Gminy Mielno lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.
3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Chadacz