

**UCHWAŁA NR XXVII/279/2020
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 6 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086 i poz. 471), Rada Miejska Mielna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr LI/629/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, przyjętego uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie "zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 16,8 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usług turystycznych, zieleni publiczną urządzonej, tereny zieleni, komunikację i infrastrukturę techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów wraz z ich oznaczeniem numerycznym;
- 5) historyczne układy zieleni komponowanej (do zachowania)
- 6) budynki o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu;
- 7) obiekty dysharmonizujące do likwidacji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:

- 1) opaska brzegowa Jeziora Jamno (częściowo poza granicami planu);
- 2) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granice pasa technicznego (poza granicami planu);
- 4) granica obszaru Natura 2000 (poza granicami planu);
- 5) wymiarowanie linii zabudowy.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **domku turystycznym** - należy przez to rozumieć, obiekt noclegowy (lub zespół takich obiektów) przeznaczony i przystosowany do świadczenia wyłącznie lub głównie usług związanych z wypoczynkiem, podzielony na pokoje, wyposażony w urządzenia sanitarne i miejsce przyrządzania posiłków;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) **jednostce mieszkalnej** (w obiektach usług turystyki) - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej, spełniający zasadniczą funkcję noclegową, składający się z np.: pokoju, przedpokoju, węzła higieniczno-sanitarnego i innych uzupełniających (balkony, loggie, a także aneksy kuchenne, jadalne, barowe itp.)
- 5) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 7) **miejscach piknikowych** – należy przez to rozumieć miejsca spotkań i integracji społecznej mieszkańców wyposażone w miejsce do grillowania, organizacji ognisk, sceny plenerowej oraz zadaszonych miejsc konsumpcji;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykraczać z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) **balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m , o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,**
 - b) **okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;**
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu wraz z tarasami na gruncie, z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan, i szop;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym (uzupełniającym)** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 14) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fitness, spa, basen, siłownię, wbudowane miejsca zabaw dla dzieci (kids –zone), fryzjer, kwiaciarnia, szewc, usługi krawieckie, a także apteki, punkty

pomocy medycznej oraz handlu o powierzchni sprzedaży zgodnej z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;

- 15) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć, wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) **zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć, jeden budynek lub zespół budynków wykorzystywanych na komercyjne cele turystyczne o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażony w windy i inne udogodnienia, wielolokalowy, w tym z apartamentami na wynajem, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją.

DZIAŁ II.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 2) tereny zieleni i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/UT**;
- 3) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) teren komunikacji drogowej - droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren komunikacji drogowej - droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej - drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 7) teren komunikacji - ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**,
- 8) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach elementarnych ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię twardą z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne, dla których stosuje się zasady zagospodarowania określone w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie (poprzez drogę powiatową - ul. Gen. Maczka) obszaru Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH 320041 „Jezioro Bukowo”, w związku z powyższym na obszarze planu zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono pobliski obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §12.

5. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

6. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

7. Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych.

8. Ze względu na niską odporność wód podziemnych na zanieczyszczenie oraz średnio - korzystne warunki geologiczno-gruntowe, przed posadowieniem obiektów zgodnych z zapisami planu, należy na przedmiotowym terenie wykonać szczegółowe badania geotechniczne podłoża gruntowego ze wskazaniem zabezpieczenia gruntów przed zanieczyszczeniem.

9. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

10. Ustala się nakaz podczyszczenia wód opadowych z terenów komunikacji oraz placów przed odprowadzeniem ich do odbiorników w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach obowiązujących.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Dla budynków o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj.:

- cztery domy mieszkalne (powojkowe) z lat 30-tych XX w. – Wojskowy Dom Wypoczynkowy, ul. Suriana 24,
- budynek sztabowy (powojkowy) z lat 30-tych XX w. – Wojskowy Dom Wypoczynkowy, ul. Suriana 24a, ustala się prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem elementów, takich jak:
 - a) forma i proporcja bryły,
 - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
 - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) detal architektoniczny; w szczególności poprzez:
 - Nakaz zachowania i/lub przywrócenia historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien, z dopuszczaniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w dotychczasowych oknach skrzynkowych.
 - Nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji,
 - Nakaz zachowania symetrii elewacji frontowych,
 - Nakaz stosowania pastelowej kolorystyki elewacji,
 - Nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę,
 - Zakaz zmiany kąta nachylenia, formy i kształtu dachu,
 - Zakaz nadbudowy obiektu,
 - Zakaz realizacji nowych lukarn,
 - Zakaz stosowania na elewacjach niehistorycznych okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
 - Zakaz montowania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno - spalinowych, kabli, rur, itp.

- Dopuszczenie ocieplenia od zewnątrz, o niewielkiej grubości, natomiast w przypadku konieczności realizacji grubych warstw ocieplenia, deformujących kształt otworów okiennych, należy stosować ocieplenie wewnętrzne,
- Dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie w sposób zgodny z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastosowaniem tego samego powtarzalnego rytmu i proporcji otworów okiennych na elewacji oraz tej samej formy i kształtu dachu,
- Dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe z dopuszczeniem realizacji okien połaciowych,
- Dopuszczenie możliwości zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadków (blend);
- Dopuszczenie realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych, w formie nawiązującej do historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w **§ 11** i w **§ 14 ust. 3**.

2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 7**.

2. Południowa część obszaru planu (część terenów **ZP.1**, **ZP.2** i **UT.2**), położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, którego zasięg po sporządzeniu map zagrożenia powodziowego może ulec zmianie.

3. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, jest to obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat), dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

5. Dla obszaru opracowania planu wszelkie obiekty, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła; oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego.

6. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

7. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;
- 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 8.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW** i **KX**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w **§ 12**.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

a) podział na następujące klasy ulic:

- ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**.

b) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania, ustala się następujące warunki dla nowych oraz dla części rozbudowywanych i nadbudowywanych poszczególnych obiektów:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów elementarnych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każdą jednostkę mieszkalną w ośrodkach czasowych, hotelach i pensjonatach,
 - b) 1 stanowisko na 1 apartament,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
- 3) dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem;
- 4) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
 - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 21-40,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych;
- 5) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;

4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach lokalnych i dojazdowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) prowadzenie przewodów sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;
- 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, bezpośrednio i/lub za pośrednictwem przepompowni;
- 3) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki;
- 2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;
- 5) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 6) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika za pomocą odpowiednich urządzeń (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 8) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne.

4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
- 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;

- 3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;
- 6) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ucieplownienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
 - 2) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
 - 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
 - 4) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne do docelowego skablowania;
 - 5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne;
 - 7) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 8) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących kablowych linii elektroenergetycznych;
 - 9) wzdłuż elektroenergetycznych linii kablowych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - b) 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);
 - 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
 - a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
 - b) wbudowane w bryłę budynku;
 - 12) dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
 - 13) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez inne tereny elementarne;

- 3) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Ustala się zakaz posadowienia obiektów tymczasowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy usług turystyki, oznaczonych symbolem **UT.1** o powierzchni 40928 m² i **UT.2** o powierzchni 90777 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny: usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej, hotelowej, pensjonatowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) pod tereny:
 - a) zespołów domków turystycznych o jednorodnej formie zabudowy,
 - b) usług ogólnych,
 - c) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m² w ramach całego terenu UT.1,
 - d) usług zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa,
 - e) sportu i rekreacji, w tym place zabaw i miejsca piknikowe,
 - f) gastronomi.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy:
 - w odległości 9 m od północnej granicy działki, dotyczy również części podziemnych budynków i budowli,
 - od pozostałych granic działki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych do 0,75,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynku do 12,0 m. n.p.t.;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków, dla zespołów domków turystycznych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m.
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni,
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
 - e) w przypadku dachów płaskich: pokrycie materiałem typu: blacha, w odcieniach czerni lub grafitu, oraz w formie tarasów pokrytych materiałami typu: żwir, trawa, gres lub terakota;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
 - b) dopuszcza się podział terenu elementarnego **UT.2** na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalne wielkości działek 5000 m²,
 - szerokości frontów działek od 40 m,
 - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego"
- a) dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7,
 - b) ustala się zachowanie historycznego układu zieleni komponowanej w obrębie terenu elementarnego oznaczonego symbolem **UT.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w przypadku realizacji domków turystycznych na terenie **UT.2**, ustala się ich wykonanie w formie parterowej wkomponowanej w zieleń o elewacjach drewnianych lub ceglanych;
- 10) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) południowa część terenu **UT.2**, położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2 i ust. 3, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego budynku położonego poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku modernizacji/przebudowy istniejącego budynku położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, poza wyznaczonymi liniami zabudowy (teren **UT.2**), należy uwzględnić niezbędne zabezpieczenie przeciwpowodziowe min. 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (np. poprzez zastosowanie materiałów odpornych na działanie wody),
 - c) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 4 i ust.5;
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3;
- c) konieczność zapewnienia dojazdu do terenu trafostacji, oznaczonego symbolem **E** z ulicy oznaczonej symbolem **KDL**, poprzez drogę wewnętrzną **KDW.1**;

12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

2. Dla terenów zieleni i wypoczynku oznaczonego symbolem **ZP/UT** o powierzchni 21707 m², ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zieleni parkowej w ramach zieleni urządzonej i nieurządzonej, z możliwością uzupełnienia o następujące funkcje:

- a) wypoczynkowe - jako pole namiotowe i karawaningowe z niezbędnym zapleczem biurowym i sanitarnym,
- b) sportu i rekreacji, w tym place zabaw i miejsca piknikowe.

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni działki,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych do 0,1,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 80% powierzchni działki;

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) do 1 kondygnacji nadziemnej,
- b) wysokość budynku do 6,5 m. n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

- a) ustala się stosowanie dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni,
- d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
- e) w przypadku dachów płaskich: pokrycie materiałem typu: blacha, w odcieniach czerni lub grafitu

5) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek,

6) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 4 i ust.5;

7) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna poprzez jeden zjazd z ulicy **KDL** i jeden zjazd z drogi powiatowej (poza granicami planu) poprzez teren **KX.1**, zgodnie z rysunkiem planu,

8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

3. Dla terenów zieleni oznaczonych symbolem **ZP.1**, o powierzchni 1126 m², **ZP.2**, o powierzchni 1097 m², ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
- b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
- c) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
- d) dopuszczenie realizacji urządzeń rekreacji na terenie **ZP.1** typu: plac zabaw, siłownia zewnętrzna,

- e) zapewnienie odpowiedniej obsługi istniejącej infrastruktury technicznej,
- f) zachowanie obecnego stanu szuwarów, położonych na terenie oznaczonym symbolem **ZP.2**, po południowej stronie opaski brzegowej Jeziora Jamno, w ramach obszaru zaproponowanego do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego pn "Jezioro Jamno".
- g) południowa część terenów, położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2 i ust. 3.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 13.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW** i **KX**, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
 - a) ulica lokalna, **KDL** - 11,0 - 21,5 m,
 - b) ulica dojazdowa, **KDD** - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi wewnętrzne, **KDW.1** i **KDW.2** - 7,0 - 12,5 m,
 - d) ciąg pieszy, **KX** - 1,5 - 8,5 m;
- 2) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii ulic;
- 3) dla ulicy **KDL** dopuszczenie wydzielenia pasa technicznego o szerokości minimum 3,0 m w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dla ulicy **KDD** uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;
- 6) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** ustala się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;

3. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: zastosowanie nawierzchni utwardzonej;

4. W północnej części terenu **KX.2**, w miejscu oznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w odległości 9 m od północnej granicy działki, dopuszcza się realizację szaletu publicznego o maksymalnej wysokości 3,0 m i maksymalnej szerokości 3,0 m, tak by po jego realizacji szerokość ciągu pieszego była nie mniejsza niż 5,0 m;

5. Zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust.4 i ust.5;

6. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

Rozdział 14.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 33 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z ulicy **KDL** poprzez drogę wewnętrzną **KDW.1**;

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Mielna jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenu **UT** 30%;
- 2) dla terenu **ZP/UT** 10%;
- 3) dla terenu **ZP, KDL, KDD, KDW, KX, E** 0%.

§ 19. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

Maciej Starnawski

**Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr XXVII/279/2020
Rady Miejskiej Mielnia
z dnia 6 listopada 2020 r.**

**MIĘJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELNO, W OBSZARZE PRZYLEGŁYM
DO UL. POR. WŁOZMIERZA ŚRUBIANA NA TERENIE OSIEDLA UNESIE**

1:1000

UT.1
UT.2
KOC
KOW.1
KOW.2
KOW.3
KOW.4
KOW.5
KOW.6
KOW.7
KOW.8
KOW.9
KOW.10
KOW.11
KOW.12
KOW.13
KOW.14
KOW.15
KOW.16
KOW.17
KOW.18
KOW.19
KOW.20
KOW.21
KOW.22
KOW.23
KOW.24
KOW.25
KOW.26
KOW.27
KOW.28
KOW.29
KOW.30
KOW.31
KOW.32
KOW.33
KOW.34
KOW.35
KOW.36
KOW.37
KOW.38
KOW.39
KOW.40
KOW.41
KOW.42
KOW.43
KOW.44
KOW.45
KOW.46
KOW.47
KOW.48
KOW.49
KOW.50
KOW.51
KOW.52
KOW.53
KOW.54
KOW.55
KOW.56
KOW.57
KOW.58
KOW.59
KOW.60
KOW.61
KOW.62
KOW.63
KOW.64
KOW.65
KOW.66
KOW.67
KOW.68
KOW.69
KOW.70
KOW.71
KOW.72
KOW.73
KOW.74
KOW.75
KOW.76
KOW.77
KOW.78
KOW.79
KOW.80
KOW.81
KOW.82
KOW.83
KOW.84
KOW.85
KOW.86
KOW.87
KOW.88
KOW.89
KOW.90
KOW.91
KOW.92
KOW.93
KOW.94
KOW.95
KOW.96
KOW.97
KOW.98
KOW.99
KOW.100

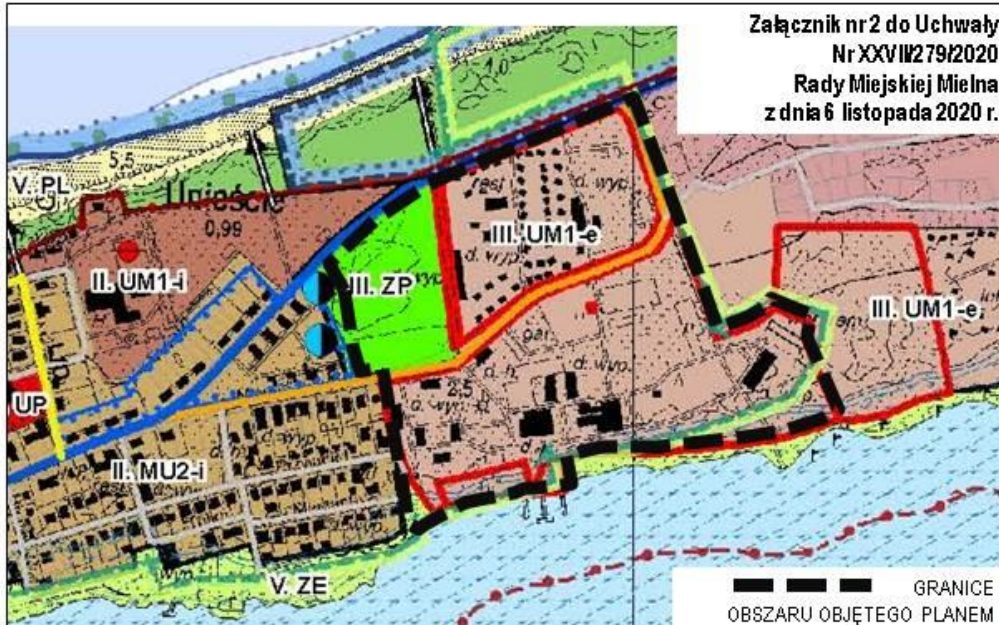
UT.1
UT.2
KOC
KOW.1
KOW.2
KOW.3
KOW.4
KOW.5
KOW.6
KOW.7
KOW.8
KOW.9
KOW.10
KOW.11
KOW.12
KOW.13
KOW.14
KOW.15
KOW.16
KOW.17
KOW.18
KOW.19
KOW.20
KOW.21
KOW.22
KOW.23
KOW.24
KOW.25
KOW.26
KOW.27
KOW.28
KOW.29
KOW.30
KOW.31
KOW.32
KOW.33
KOW.34
KOW.35
KOW.36
KOW.37
KOW.38
KOW.39
KOW.40
KOW.41
KOW.42
KOW.43
KOW.44
KOW.45
KOW.46
KOW.47
KOW.48
KOW.49
KOW.50
KOW.51
KOW.52
KOW.53
KOW.54
KOW.55
KOW.56
KOW.57
KOW.58
KOW.59
KOW.60
KOW.61
KOW.62
KOW.63
KOW.64
KOW.65
KOW.66
KOW.67
KOW.68
KOW.69
KOW.70
KOW.71
KOW.72
KOW.73
KOW.74
KOW.75
KOW.76
KOW.77
KOW.78
KOW.79
KOW.80
KOW.81
KOW.82
KOW.83
KOW.84
KOW.85
KOW.86
KOW.87
KOW.88
KOW.89
KOW.90
KOW.91
KOW.92
KOW.93
KOW.94
KOW.95
KOW.96
KOW.97
KOW.98
KOW.99
KOW.100

UT.1
UT.2
KOC
KOW.1
KOW.2
KOW.3
KOW.4
KOW.5
KOW.6
KOW.7
KOW.8
KOW.9
KOW.10
KOW.11
KOW.12
KOW.13
KOW.14
KOW.15
KOW.16
KOW.17
KOW.18
KOW.19
KOW.20
KOW.21
KOW.22
KOW.23
KOW.24
KOW.25
KOW.26
KOW.27
KOW.28
KOW.29
KOW.30
KOW.31
KOW.32
KOW.33
KOW.34
KOW.35
KOW.36
KOW.37
KOW.38
KOW.39
KOW.40
KOW.41
KOW.42
KOW.43
KOW.44
KOW.45
KOW.46
KOW.47
KOW.48
KOW.49
KOW.50
KOW.51
KOW.52
KOW.53
KOW.54
KOW.55
KOW.56
KOW.57
KOW.58
KOW.59
KOW.60
KOW.61
KOW.62
KOW.63
KOW.64
KOW.65
KOW.66
KOW.67
KOW.68
KOW.69
KOW.70
KOW.71
KOW.72
KOW.73
KOW.74
KOW.75
KOW.76
KOW.77
KOW.78
KOW.79
KOW.80
KOW.81
KOW.82
KOW.83
KOW.84
KOW.85
KOW.86
KOW.87
KOW.88
KOW.89
KOW.90
KOW.91
KOW.92
KOW.93
KOW.94
KOW.95
KOW.96
KOW.97
KOW.98
KOW.99
KOW.100

UT.1
UT.2
KOC
KOW.1
KOW.2
KOW.3
KOW.4
KOW.5
KOW.6
KOW.7
KOW.8
KOW.9
KOW.10
KOW.11
KOW.12
KOW.13
KOW.14
KOW.15
KOW.16
KOW.17
KOW.18
KOW.19
KOW.20
KOW.21
KOW.22
KOW.23
KOW.24
KOW.25
KOW.26
KOW.27
KOW.28
KOW.29
KOW.30
KOW.31
KOW.32
KOW.33
KOW.34
KOW.35
KOW.36
KOW.37
KOW.38
KOW.39
KOW.40
KOW.41
KOW.42
KOW.43
KOW.44
KOW.45
KOW.46
KOW.47
KOW.48
KOW.49
KOW.50
KOW.51
KOW.52
KOW.53
KOW.54
KOW.55
KOW.56
KOW.57
KOW.58
KOW.59
KOW.60
KOW.61
KOW.62
KOW.63
KOW.64
KOW.65
KOW.66
KOW.67
KOW.68
KOW.69
KOW.70
KOW.71
KOW.72
KOW.73
KOW.74
KOW.75
KOW.76
KOW.77
KOW.78
KOW.79
KOW.80
KOW.81
KOW.82
KOW.83
KOW.84
KOW.85
KOW.86
KOW.87
KOW.88
KOW.89
KOW.90
KOW.91
KOW.92
KOW.93
KOW.94
KOW.95
KOW.96
KOW.97
KOW.98
KOW.99
KOW.100

UT.1
UT.2
KOC
KOW.1
KOW.2
KOW.3
KOW.4
KOW.5
KOW.6
KOW.7
KOW.8
KOW.9
KOW.10
KOW.11
KOW.12
KOW.13
KOW.14
KOW.15
KOW.16
KOW.17
KOW.18
KOW.19
KOW.20
KOW.21
KOW.22
KOW.23
KOW.24
KOW.25
KOW.26
KOW.27
KOW.28
KOW.29
KOW.30
KOW.31
KOW.32
KOW.33
KOW.34
KOW.35
KOW.36
KOW.37
KOW.38
KOW.39
KOW.40
KOW.41
KOW.42
KOW.43
KOW.44
KOW.45
KOW.46
KOW.47
KOW.48
KOW.49
KOW.50
KOW.51
KOW.52
KOW.53
KOW.54
KOW.55
KOW.56
KOW.57
KOW.58
KOW.59
KOW.60
KOW.61
KOW.62
KOW.63
KOW.64
KOW.65
KOW.66
KOW.67
KOW.68
KOW.69
KOW.70
KOW.71
KOW.72
KOW.73
KOW.74
KOW.75
KOW.76
KOW.77
KOW.78
KOW.79
KOW.80
KOW.81
KOW.82
KOW.83
KOW.84
KOW.85
KOW.86
KOW.87
KOW.88
KOW.89
KOW.90
KOW.91
KOW.92
KOW.93
KOW.94
KOW.95
KOW.96
KOW.97
KOW.98
KOW.99
KOW.100

UT.1
UT.2
KOC
KOW.1
KOW.2
KOW.3
KOW.4
KOW.5
KOW.6
KOW.7
KOW.8
KOW.9
KOW.10
KOW.11
KOW.12
KOW.13
KOW.14
KOW.15
KOW.16
KOW.17
KOW.18
KOW.19
KOW.20
KOW.21
KOW.22
KOW.23
KOW.24
KOW.25
KOW.26
KOW.27
KOW.28
KOW.29
KOW.30
KOW.31
KOW.32
KOW.33
KOW.34
KOW.35
KOW.36
KOW.37
KOW.38
KOW.39
KOW.40
KOW.41
KOW.42
KOW.43
KOW.44
KOW.45
KOW.46
KOW.47
KOW.48
KOW.49
KOW.50
KOW.51
KOW.52
KOW.53
KOW.54



OZNACZENIA STUDIUM:

- III - OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I OBSŁUGI TURYSTYKI POBYTOWEJ SEZONOWEJ
- UM1-e - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej ekstensywnej
- ZP - tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej: parków, skwerów i zieleńców
- granica istniejących Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) NATURA 2000
- granice projektowanych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych
- ZORGANIZOWANE PRZEJŚCIA NA PLAŻĘ Z PUNKTAMI OBSŁUGI PLAŻY - PROPONOWANE
- istniejąca droga powiatowa klasy zbiorczej (Z)
- istniejąca droga gminna klasy lokalnej (L)
- inna istniejąca droga gminna klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D)
- granica pasa technicznego
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - nieaktualna
- W - tereny wód otwartych
- ujęcie wody
- ZE - tereny zieleni naturalnej nieleśnej

Zasięgi wydzielenia terenów (np. MU, U) i/lub obszarów (np. w I, II, III itd.) w jednorodnym obszarze strefy mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;

UM1-e - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej ekstensywnej

Wskaźniki zabudowy i zagosp. terenu do uszczegółowienia w mpzp, przy zachowaniu:

- przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;

Tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej: parków, skwerów i zieleńców (ZP)

- funkcja podstawowa: zieleni nieurządzonej i urządzonej (publicznej), w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi;
- funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;

Wskaźniki zabudowy i zagosp. terenu do uszczegółowienia w mpzp, przy zachowaniu:

- przynajmniej 80% terenu jako teren biologicznie czynny;
- powierzchnia działki – zgodnie ze stanem istniejącym;
- wysokość dopuszczonych obiektów do 9m.

Rozstrzygnięcie

Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście.

Rozstrzygnięcie

Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086 i poz. 471), Rada Miejska Mielna nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie wyłożenia przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła ani jedna uwaga.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej Mielna
w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej Mielna
w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086 i poz. 471) Rada Miejska Mielna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście, 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 techniczno-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.

Uzasadnienie

Zgodnie z Uchwałą Nr LI/629/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, przyjętego uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie "zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno", za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście obejmujący teren o powierzchni 16,8 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usług turystycznych, zieleni publiczną urządzoną, tereny zieleni, komunikację i infrastrukturę techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mielno” nie odnoszą się do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym nie można ocenić zgodności sporządzanego planu z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mielno”, przyjętej przez Radę Gminy Mielno Uchwałą Nr VI/34/2007 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz przystąpienia do zmiany studium.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5 i §6 oraz § 14 uchwały.

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na dostosowaniu projektowanych obiektów do potrzeb i oczekiwań mieszkańców i potencjalnych inwestorów miasta Mielna. Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi znikome w stosunku do obecnego zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w rejonie ulic: gen. Stanisława Maczka od strony północnej, a jeziora Jamno od strony południowej oraz ul. Porucznika Włodzimierza Suriana od strony wschodniej.

Przedmiotowy teren jest już w całości przekształcony antropogenicznie i zabudowany.

Realizacja enklaw dopuszczalnej w projekcie nowego planu zabudowy na podstawie jego ustaleń w żaden sposób nie wpłynie na dotychczasowy krajobraz, bowiem zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie parametrów zabudowy istniejącej. Więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

Zgodnie z zapisami projektu planu nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny być dostosowane skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru, ale ma za zadanie poprawić go i uatrakcyjnić.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że przyszłe oddziaływanie miejscowego planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji stworzy stały, pozytywny dla tej przestrzeni ciągły układ urbanistyczny.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będą głównie na uporządkowaniu istniejącego krajobrazu oraz wprowadzeniu tzw. ładu przestrzennego i architektonicznego.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 i §9 uchwały.

Teren opracowania znajduje się w:

1) całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne, dla których stosuje się zasady zagospodarowania określone w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych;

2) bezpośrednim sąsiedztwie (poprzez drogę powiatową - ul. Gen. Maczka) obszaru Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH 320041 „Jezioro Bukowo”, w związku z powyższym w granicach obszaru planu Uchwała zabrania podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono pobliski obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru, a także powinien uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem ponadto wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej, która z biegiem czasu może wymagać modernizacji.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną terenów należących do wyznaczonego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Mając na uwadze powyższe, opracowany przez projektantów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby planowane zagospodarowanie nie miało większego wpływu na środowisko przyrodnicze, a niżeli dotychczas, a tym bardziej na występującą na tym terenie różnorodność biologiczną oraz na sąsiadujące z nim tereny wchodzące w zakres ochrony obszaru Natura 2000.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym planem występują obiekty o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu) wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Dlatego też niniejsza Uchwała zawiera szereg wymogów do których potencjalni inwestorzy będą musieli się stosować, aby wszystko, co wymaga ochrony zostało we właściwy sposób zachowane.

W przypadku konieczności wyburzenia któregoś z wskazanych w Uchwale obiektu do ochrony, ze względu na jego zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), plan ustala nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

Ponadto w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, plan nakłada na osoby wykonujące takie roboty budowlane obowiązek: wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczenie go i miejsca jego odkrycia, przy użyciu dostępnych środków, a także niezwłoczne zawiadomienie odpowiednie organy ochrony zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został wysłany w dniu 18 grudnia 2019 r. do zaopiniowania i uzgodnień z właściwymi organami w w/w zakresie na okres 21 dni od dnia otrzymania ww. projektu i w tym okresie uzyskał większość pozytywnych opinii i uzgodnień. Ponowiono jedynie uzgodnienia z RDOŚ, WKZ oraz Urzędem Morskim.

W związku z zakresem obszarowym i w miarę jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie, natomiast ewentualnie nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, a także powinny być dostosowane do skali, jakości i charakteru pełnionego przeznaczenia terenu. Ustalane w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność prywatną, spółek, Gminy i niewielkich obszarów Skarbu Państwa. Właściciele i użytkownicy terenów, w tym każda zainteresowana osoba uzyskała w dniach od 19.03.2020 r. do 31.07.2020 r. możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i w miarę jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w § 11 i w § 14 ust. 2-3 Uchwały.

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów publicznych (zieleni urządzonej i nieurządzonej) oraz komunikacji publicznej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania obejmuje także istniejące sieci komunalne i inne, utrzymując wcześniej ustalone zasady zaopatrzenia.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086 i poz. 471) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283, poz. 284, poz. 322 i poz. 471), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęło dziewięć

wniosków, które zostały w całości uwzględnione, w tym ani jeden od osób fizycznych.

Po uzyskaniu w dniu 26.02.2020 r. wszystkich niezbędnych pozytywnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Mielna w dniu 11.03.2020 r. ogłosiła w Gazecie "Głos Koszaliński" o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Urząd Miasta z uwagi na pandemię w Polsce wydłużył termin wyłożenia do dnia 29 lipca 2020 r, tak, aby każdy mógł się z tym planem zapoznać.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 29 lipca 2020 r. o godz. 12:30 do 13:30. Do przedstawionego projektu nie wniesiono ani jednej uwagi."

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu;

2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miasto Mielno, w którym znajduje się obszar objęty planem obsługiwane jest komunikacją publiczną (autobusową).

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie znikome zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy, która to nie wykroczy poza strukturę osadniczą wyznaczoną w studium.

IV. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

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

Skala wprowadzonych zmian wynika z obecnych potrzeb miasta i użytkowników terenu.

Zaktualizowane studium zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10

z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. Przedmiotowy teren położony jest na terenach oznaczonych w studium częściowo jako: „tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej ekstensywnej (UM1-e)”, oraz Tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej parków, skwerów i zieleńców (ZP). Planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

V. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowa zmiana planu sporządzana jest na gruntach Gminy Mielno, prywatnych, spółek i niewielkie obszary Skarbu Państwa.

W planie utrzymuje się istniejące ciągi dróg publicznych, w związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości, realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę, iż wprowadzone ustalenia planu, polegające na zmianie dotychczasowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze przyległym do ul. por. Włodzimierza Suriana na terenie osiedla Unieście, stanowią niewielką zmianę w zastanej przestrzeni, realizacja planu nie będzie miała większego wpływu na finanse gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Mielna

Maciej Starnawski