

Mielno, dnia 01 września 2023 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PONOWNIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno obejmującego teren położony między ulicami Pionierów i Gdańską WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	18.08.2023	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 16,5 m, tj. niższej niż wskazano w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium (...) na str. 46 dla terenu UM1-i (gdzie wskazano wysokość maksymalną 17,0 m), a która jest zgodna z aktualną analizą urbanistyczno-architektoniczną przeprowadzoną przez Organ w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla działek inwestora, o której mowa w Studium Zauważyć należy ponadto, że wyznaczona maksymalna wysokość zabudowy równa 12,0 m jest niewystarczająca, gdyż nie daje możliwości realizacji kondygnacji o wysokości odpowiedniej dla usług turystycznych;	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. Budynki przedstawione na załączniku graficznym w uzasadnieniu do uwagi znajdują się po przeciwnej stronie ulicy i nie tworzą z działkami 875/4 i 875/5 jednej pierzei. Dopuszczenie dominanty wysokościowej nie znajduje tutaj zastosowania ze względu na charakter niższej zabudowy na działkach sąsiadujących bezpośrednio.
2.	18.08.2023	Osoba fizyczna	2. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych dla handlu i usług 1 mp / 30 m2 powierzchni użytkowej	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego

			niezwiązanych z zakwaterowaniem turystycznym, gdyż taki wskaźnik zapewnia odpowiednią ilość miejsc parkingowych przy jednoczesnym zachowaniu racjonalnej tj. niegigantycznej powierzchni parkingów;				samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%. Odstępstwo to jednakże służy wyłącznie ewentualnemu zmniejszeniu ilości miejsc postojowych, w uzasadnionych przypadkach. Ustalenie to miało na celu wskazanie, jakiego minimalnego wskaźnika miejsc postojowych nie można w planie miejscowym obniżyć. Nie oznacza to, że w zapisach planu miejscowego nie można zastosować wyższego wskaźnika. Przyjęte parametry zwiększające liczbę miejsc postojowych nie naruszają zatem zasad polityki parkingowej ustalonych w studium. Większa liczba miejsc postojowych wymagana w stosunku do nowych obiektów usługowych wpłynie na polepszenie warunków komunikacyjnych w mieście. Ze względu na specyfikę miejscowości, dopuszczoną zabudowę oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.
3.	18.08.2023	Osoba fizyczna	3. Wnoszę o dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, której powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni zabudowy usługowej. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jest konieczne dla właściwego funkcjonowania zabudowy usługowej - turystycznej, gdyż stanowić będzie zaplecze mieszkalne dla właścicieli nieruchomości oraz osób pracujących w lokalach usługowych.	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „1) obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzieleni 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;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.
4.	18.08.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	1. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 16,5 m, tj. niższej niż wskazano w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT			Uwaga odrzucona Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi

			Studium (...) na str. 46 dla terenu UM1-i (gdzie wskazano wysokość maksymalną 17,0 m), a która jest zgodna z aktualną analizą urbanistyczno-architektoniczną przeprowadzoną przez Organ w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla działek inwestora, o której mowa w Studium Zauważyć należy ponadto, że wyznaczona maksymalna wysokość zabudowy równa 12,0 m jest niewystarczająca, gdyż nie daje możliwości realizacji kondygnacji o wysokości odpowiedniej dla usług turystycznych;			X	do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. Budynki przedstawione na załączniku graficznym w uzasadnieniu do uwagi znajdują się po przeciwnej stronie ulicy i nie tworzą z działkami 875/4 i 875/5 jednej pierzei. Dopuszczenie dominanty wysokościowej nie znajduje tutaj zastosowania ze względu na charakter niższej zabudowy na działkach sąsiadujących bezpośrednio.
5.	18.08.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	2. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych dla handlu i usług 1 mp / 30 m2 powierzchni użytkowej niezwiązanych z zakwaterowaniem turystycznym, gdyż taki wskaźnik zapewnia odpowiednią ilość miejsc parkingowych przy jednoczesnym zachowaniu racjonalnej tj. niegigantycznej powierzchni parkingów;	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%. Odstępstwo to jednakże służy wyłącznie ewentualnemu zmniejszeniu ilości miejsc postojowych, w uzasadnionych przypadkach. Ustalenie to miało na celu wskazanie, jakiego minimalnego wskaźnika miejsc postojowych nie można w planie miejscowym obniżyć. Nie oznacza to, że w zapisach planu miejscowego nie można zastosować wyższego wskaźnika. Przyjęte parametry zwiększające liczbę miejsc postojowych nie naruszają zatem zasad polityki parkingowej ustalonych w studium. Większa liczba miejsc postojowych wymagana w stosunku do nowych obiektów usługowych wpłynie na polepszenie warunków komunikacyjnych w mieście. Ze względu na specyfikę miejscowości, dopuszczoną zabudowę oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.
6.	18.08.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z	3. Wnoszę o dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29,	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i			

		o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, której powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni zabudowy usługowej. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jest konieczne dla właściwego funkcjonowania zabudowy usługowej - turystycznej, gdyż stanowić będzie zaplecze mieszkalne dla właścicieli nieruchomości oraz osób pracujących w lokalach usługowych.	Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „1) obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydziałów 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;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.
--	--	--	--	----------------------	--	---	---


BURMISTRZ
 Olga Roszak-Pezala