



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 6 grudnia 2018 r.

Poz. 5634

UCHWAŁA NR LIII/641/2018 RADY MIEJSKIEJ MIELNA

z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. 1-go Maja i Piastów)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej Mielna z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno (t.j. uchwała Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27.04.2010 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego (rejon ul. 1-go Maja i Piastów), zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 2,13 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 i 2 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno dla obszarów objętych planem, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) przestrzenie publiczne;
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary wymagające rekultywacji;

- 7) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;
- 8) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych;
- 11) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne;
- 12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;
- 2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej w drogach publicznych poza obszarem planu;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych poza obszarem planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - z nawierzchni utwardzonych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej w drogach publicznych poza obszarem planu. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uzupełniająco dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w pielęgnacji terenów biologicznie czynnych, czynnościach porządkowych itp.;
- 4) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej w drogach publicznych poza obszarem planu. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 7) gaz - z sieci gazowej w drogach publicznych poza obszarem planu;
- 8) telekomunikacja - z sieci kablowej w drogach publicznych poza obszarem planu;
- 9) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 10) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych, naziemnych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu;
- 2) lokalizacja miejsc do parkowania w obrębie działki budowlanej, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) dla targowisk nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni targowej lub 1,5 miejsca na stanowisko,
 - d) dla obiektów usług oświaty nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych,
 - e) dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie,
 - f) dla kin, klubów, domów kultury i usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
 - h) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament, przy czym dla nowej zabudowy nie mniej niż 50% miejsc postojowych należy zlokalizować w budynku,
 - i) dla części leczniczo - hotelowej, całorocznej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje gościnne,
 - j) dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, nie wymienionych powyżej, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - k) dla części mieszkalnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - l) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - m) przez miejsce parkingowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowej działki usługowej: 2000 m². Powierzchnia powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe lub regulacji granic;
- 2) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 2000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1637 z późn. zm.), w tym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- 6) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 8) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 9) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 10) ze względu na złe warunki gruntowo - wodne na obszarze objętym planem realizację obiektów kubaturowych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym.

7. Ustalenia w zakresie ochrony pasa nadbrzeżnego: obszar planu znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, w związku z powyższym obowiązują na nim zakazy określone w przepisach odrębnych.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy, za wyjątkiem ogródków gastronomicznych lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 180 dni, integralnie związanych z działalnością gastronomiczną, prowadzoną w zabudowie trwałej, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni dostępnej dla klientów w zabudowie trwałej;
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **1U** o powierzchni 1,45 ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem schronisk, kempingów, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych lub domków typu holenderskiego. Obowiązuje zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Na działce dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego jako uzupełnienie zabudowy usługowej;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic tych działek, w obrębie obszaru ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0 i maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3,0;
- 6) obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie;
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa niż 50%;
- 8) obowiązuje wysokość dla budynków nie większa niż 17,0 m. Dla obiektów i urządzeń technicznych, takich jak urządzenia klimatyzacyjne, maszynownie i wentylatorownie, lokalizowanych na dachach budynków, obowiązuje wysokość nie większa niż 23,0 m. Dla obiektów i urządzeń technicznych, takich jak kominy, maszty i anteny, obowiązuje wysokość nie większa niż 30,0 m;
- 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 10) obowiązują dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów): płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu połaci dachowych;
- 11) obowiązuje nakaz przysłonięcia stałymi osłonami urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszych;
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem lub okładzinami elewacyjnymi.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **2U** o powierzchni 0,68 ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem schronisk, kempingów, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych lub domków typu holenderskiego. Obowiązuje zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Na działce dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego jako uzupełnienie zabudowy usługowej;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0 i maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;
- 6) obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie;
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa niż 25%;
- 8) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 17,0 m;
- 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 10) obowiązuje szerokość elewacji frontowych nie dłuższa niż 30,0 m;
- 11) obowiązują dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów): o nachyleniu połaci dachowych od 15 do 51, dwu-, cztero- lub wielospadowe, kryte dachówką. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu połaci dachowych;
- 12) obowiązuje nakaz przysłonięcia stałymi osłonami urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszych;

- 13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem lub okładzinami elewacyjnymi (blacha miedziana, gres, spiek lub szkło).

Rozdział 3 **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 7. Na obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego, zatwierdzony uchwałą Nr LX/611/2014 Rady Gminy Mielno z dnia 30 października 2014 r.

§ 8. Ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Mielnie.

Przewodniczący Rady Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek

SKALA 1:1000
obr. Mielno 0020: dz. 946
DO CELÓW OPINIODAWCZYCH





Niniejsza mapa nie może służyć do celów pr...

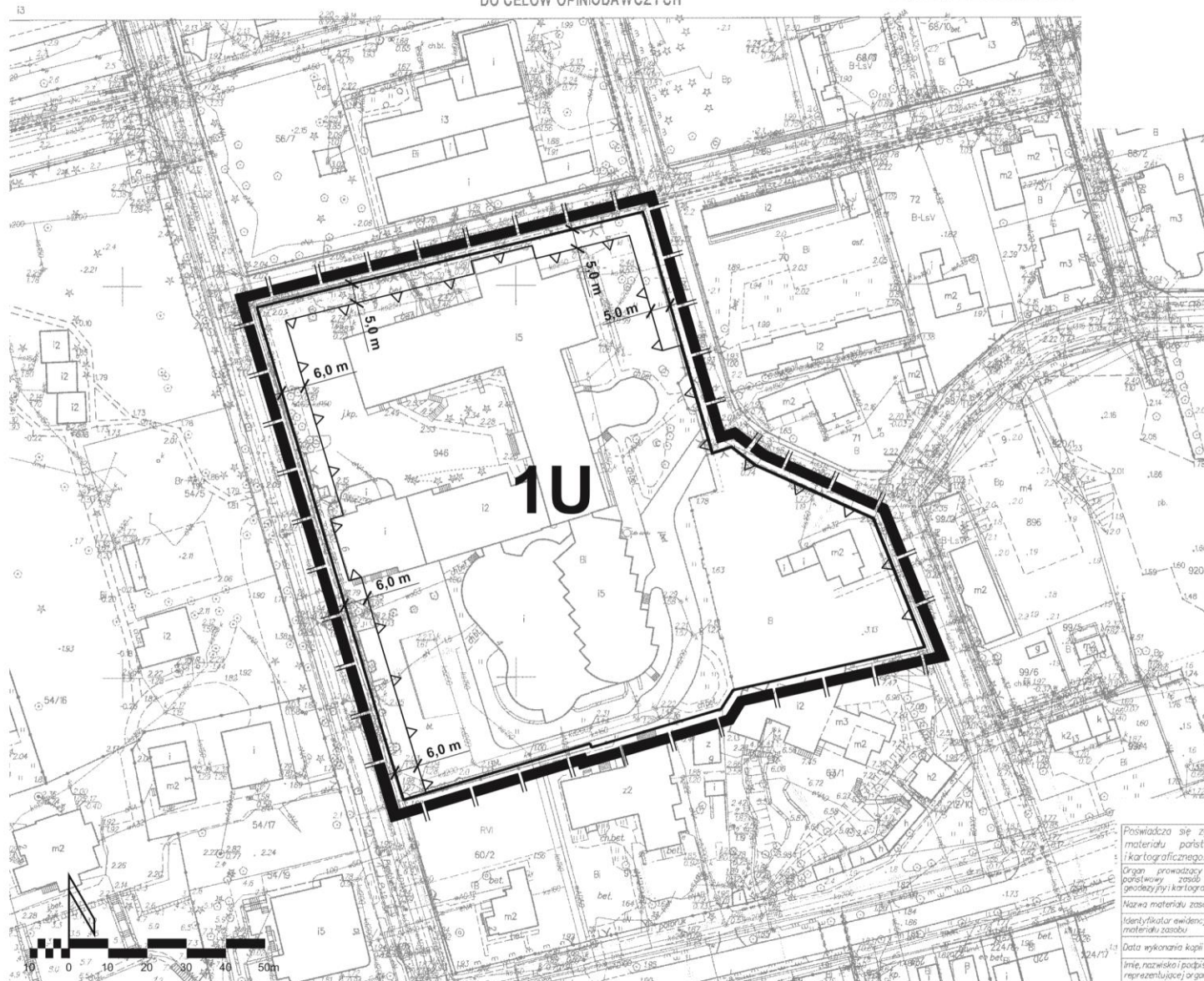
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/641/2018
Rady Miejskiej Mielna
z dnia 16 października 2018r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno
w obszarze przyległym do ul. Chrobrego

skala 1:1000

LEGENDA:

-  granica opracowania planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  teren zabudowy usługowej

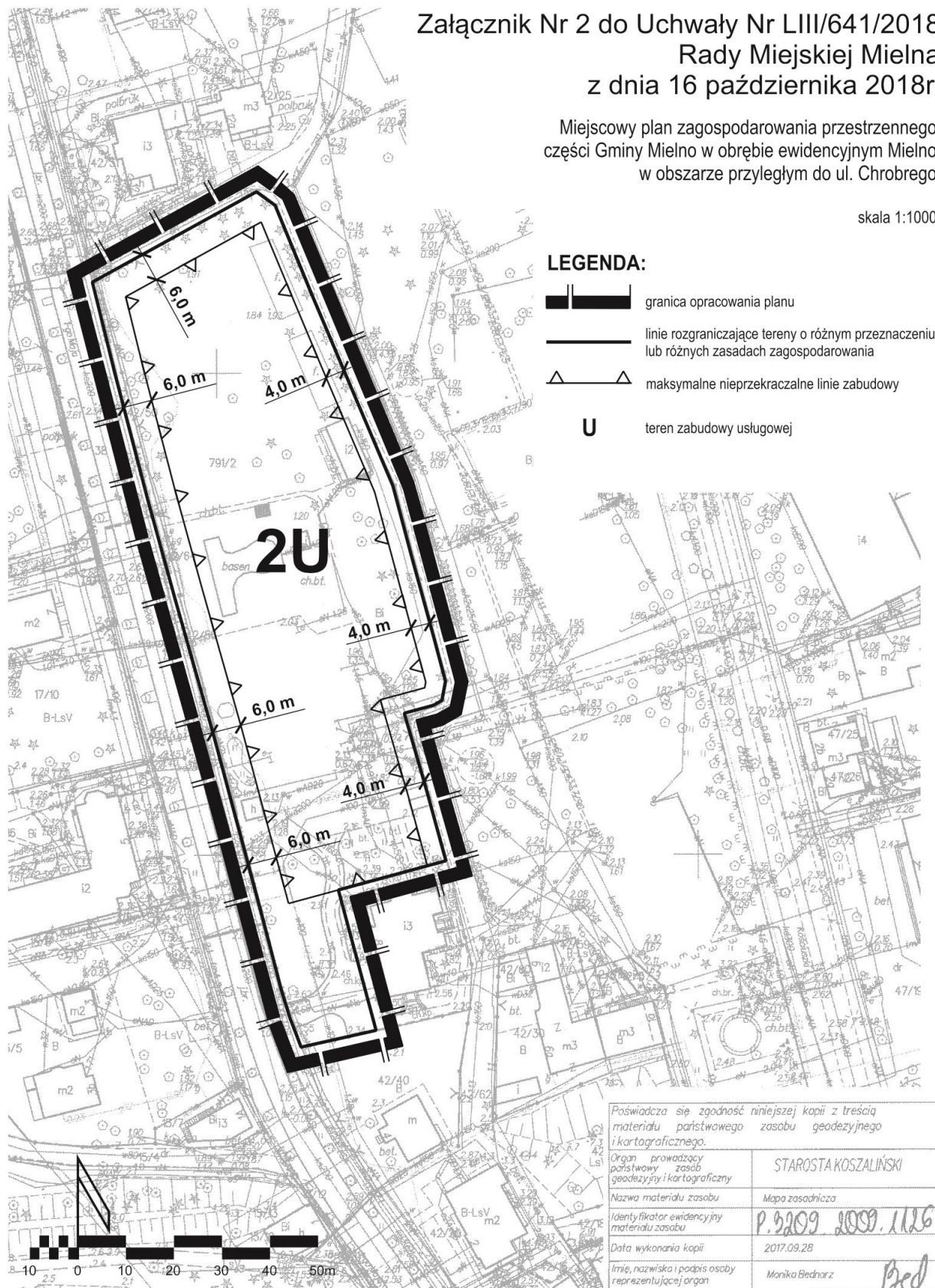


Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parastawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący parastawowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	15209, 2009, 1126
Data wykonania kopii	2017.09.28
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Mikroł Badorz <i>bed</i>




Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/641/2018
Rady Miejskiej Mielnia
z dnia 16 października 2018r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
części Gminy Mielnio w obrębie ewidencyjnym Mielnio
w obszarze przyległym do ul. Chrobrego

skala 1:1000



LEGENDA:

-  granica opracowania planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- U** teren zabudowy usługowej

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego.

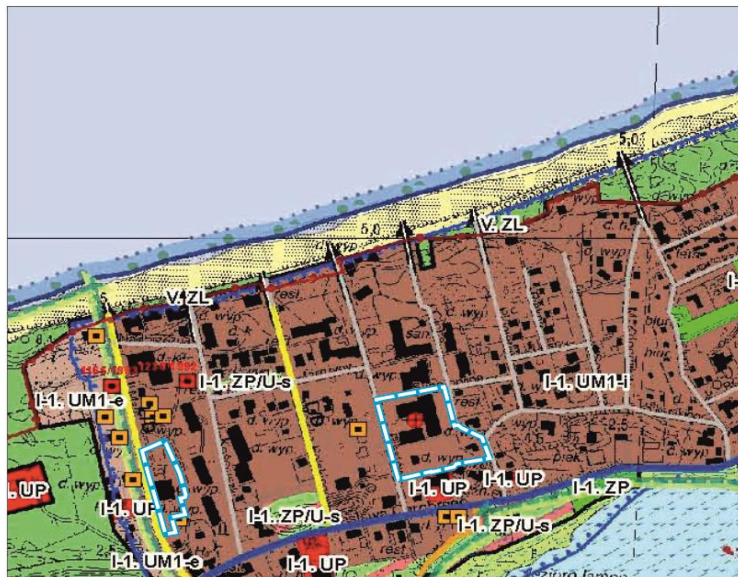
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 2209 1009.1126
Data wykonania kopii	2017.09.28
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Bednarz <i>Bed</i>

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/641/2018
Rady Miejskiej Mielna
z dnia 16 października 2018r.**


**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Mielno**

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ul. Chrobrego

skala 1 : 10000




LEGENDA:

 granica opracowania planu


OBSZARY FUNKCJONALNE:

I - OBSZAR WIELOFUNKCYJNEGO CENTRUM TURYSTYCZNEGO:


 I-1 - CENTRA TURYSTYCZNE ISTNIEJĄCYCH TERENÓW ZAINWESTOWANYCH


TERENY FUNKCJONALNE

TERENY ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:


 UM 1-I - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej intensywności

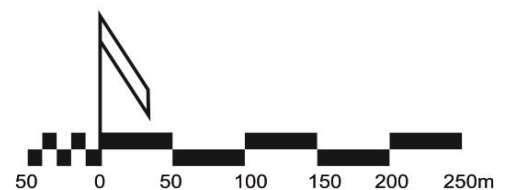
KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

 ważniejsza istniejąca droga gminna klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D)

 inna istniejąca droga gminna klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D)

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WYBRANE OBIEKTY

 przekaźnik GSM



Załącznik nr 4
do Uchwały Nr LIII/641/2018
Rady Miejskiej Mielna z dnia 16.10.2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) Rada Miejska Mielna rozstrzyga, co następuje:

Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono cztery uwagi:

1. Uwaga z dnia 28 sierpnia 2018r. (data wpływu 28.08.2018r., L.dz. 4687), w zakresie zmiany ustaleń dla parametru miejsc do parkowania w obrębie działki budowlanej dla części hotelowej poprzez dodanie ustalenia: „dla części leczniczo hotelowej, całorocznej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje gościnne”.

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Do hoteli, które świadczą usługi hotelowo – rehabilitacyjne, całoroczne, goście hotelowi są dowożeni w znacznej mierze autokarami. W związku z powyższym ograniczenie wymaganej liczby miejsc do parkowania dla tej grupy klientów nie wpłynie negatywnie na zagospodarowanie przestrzenne tej części Mielna i nie wzrost parkujących samochodów poza działkami hotelowymi. Powyższe nie narusza również interesu faktycznego i prawnego właścicieli oraz użytkowników wieczystych działek objętych planem. Wnioskowane ustalenie dopisano do ustaleń planu. Ze względu na nieistotną zmianę ustaleń planu w związku z uwzględnieniem uwagi, odstąpiono od ponownego uzgodnienia planu.

2. Uwaga z dnia 21 sierpnia 2018r. (data wpływu 28.08.2018r., L.dz. 4698), w zakresie wyłączenia terenu 2U w rejonie ul. 1-go Maja ze strefy ochrony konserwatorskiej „B” i dopuszczenia zabudowy do wysokości 17 metrów, co wpłynie na utratę zabytkowego charakteru tego obszaru starego Mielna i jest sprzeczne z zabudową na tym obszarze.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Niniejsza uwaga jest sprzeczna z postanowieniem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o sygn. ZN.5150.100.2018.KS z dn. 20.06.2018r. uzgadniającym plan o treści przedłożonej do publicznego wyłożenia. W uzasadnieniu wojewódzki konserwator stwierdza, iż na terenie objętym planem nie występują zabytkowe elementy zagospodarowania, co potwierdziły także oględziny terenu przeprowadzone przez ZWKZ. Nadmorski układ przestrzenny miejscowości Mielno (w granicach którego znajduje się obszar uzgadnianego planu) został wyłączony z wojewódzkiej ewidencji zabytków w 2015 r. co potwierdza pismo Kierownika Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie – Delegatura w Koszalinie z dn. 14.09.2015 r. znak DZ.K.5133.6.2015.KB.

Jednocześnie ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno (t.j. uchwała nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27.04.2010 r.). Studium dopuszcza na tym obszarze zabudowę do 17 metrów.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym złożona uwaga nie może być uwzględniona.

3. Uwaga z dnia 30 sierpnia 2018r. (data wpływu 30.08.2018r., L.dz. 4767), w zakresie ustaleń dla fragmentu terenu 2U w rejonie ul. 1-go Maja (dz. nr 791/4) w zakresie:

- 1) podniesienia parametru powierzchni zabudowy z nie więcej niż 25% na nie więcej niż 50% na poziomie parteru – do wysokości 9,5m i do nie więcej niż 35% w pozostałym zakresie,
- 2) podniesienia parametru maksymalnej intensywności zabudowy z nie większej niż 1,5 na nie większą niż 3,
- 3) wykreślenia ustalenia „obowiązuje szerokość elewacji frontowych nie dłuższa niż 30,0m”,
- 4) zmiany ustaleń w zakresie dachów głównych z „dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów): o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 51°, dwu-, cztero- lub wielospadowe, kryte dachówką” na „dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów): płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych”,
- 5) zmiany ustaleń w zakresie lokalizowania urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni z „obowiązuje zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, widocznych z dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych” na „obowiązuje nakaz przysłonięcia stałymi osłonami urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszych”.

- została uwzględniona częściowo, jt. została uwzględniona w zakresie pkt 5 i nie została uwzględniona w zakresie pkt 1-4.

Uzasadnienie:

Niniejsza uwaga w zakresie pkt 5 jest zasadna. Wnioskowane ustalenie lepiej doprecyzowuje intencję ustaleń planu, a jednocześnie nie zmienia sensu tych ustaleń. Powyższe nie narusza również interesu faktycznego i prawnego właścicieli oraz użytkowników wieczystych działek objętych planem. Wnioskowane ustalenie wpisano do ustaleń planu. Ze względu na nieistotną zmianę ustaleń planu w związku z uwzględnieniem uwagi, odstąpiono od ponownego uzgodnienia planu.

Niniejsza uwaga w zakresie pkt 1-4 nie może być uwzględniona, bowiem jest sprzeczna z zasadą dobrosąsiedztwa, tj. charakterem zachowanej zabudowy starego Mielna w sąsiedztwie opracowywanego planu. Nie można ujednoclić ustaleń planu dla terenu 1U i 2U, bowiem tereny te mają zupełnie inny charakter i sąsiedztwo. Tereny te cechują się całkowicie odmiennymi formami zabudowy. Uwaga jest sprzeczna z wypracowanymi ustaleniami planu w trakcie wielokrotnego uzgadniania planu ze służbami konserwatorskimi. Plan o treści przedłożonej do publicznego wyłożenia został pozytywnie uzgodniony postanowieniem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o sygn. ZN.5150.100.2018.KS z dn. 20.06.2018r.

4. Uwaga z dnia 31 sierpnia 2018r. (data wpływu 31.08.2018r., L.dz. 4818), w zakresie ustaleń dla fragmentu terenu 2U w rejonie ul. 1-go Maja (dz. nr 791/4) w zakresie:

- 1) podniesienia parametru powierzchni zabudowy z nie więcej niż 25% na nie więcej niż

- 50% na poziomie parteru – do wysokości 9,5m i do nie więcej niż 35% w pozostałym zakresie,
- 2) podniesienia parametru maksymalnej intensywności zabudowy z nie większej niż 1,5 na nie większą niż 3,
 - 3) wykreślenia ustalenia „obowiązuje szerokość elewacji frontowych nie dłuższa niż 30,0m”,
 - 4) zmiany ustaleń w zakresie dachów głównych z „dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów): o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 51°, dwu-, cztero- lub wielospadowe, kryte dachówką” na „dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów): płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych”,
 - 5) zmiany ustaleń w zakresie lokalizowania urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni z „obowiązuje zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, widocznych z dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych” na „obowiązuje nakaz przysłonięcia stałymi osłonami urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszych”.
- **została uwzględniona częściowo, jt. została uwzględniona w zakresie pkt 5 i nie została uwzględniona w zakresie pkt 1-4.**

Uzasadnienie:

Niniejsza uwaga w zakresie pkt 5 jest zasadna. Wnioskowane ustalenie lepiej doprecyzowuje intencję ustaleń planu, a jednocześnie nie zmienia sensu tych ustaleń. Powyższe nie narusza również interesu faktycznego i prawnego właścicieli oraz użytkowników wieczystych działek objętych planem. Wnioskowane ustalenie wpisano do ustaleń planu. Ze względu na nieistotną zmianę ustaleń planu w związku z uwzględnieniem uwagi, odstąpiono od ponownego uzgodnienia planu.

Niniejsza uwaga w zakresie pkt 1-4 nie może być uwzględniona, bowiem jest sprzeczna z zasadą dobrosąsiedztwa, tj. charakterem zachowanej zabudowy starego Mielna w sąsiedztwie opracowywanego planu. Nie można ujednoclić ustaleń planu dla terenu 1U i 2U, bowiem tereny te mają zupełnie inny charakter i sąsiedztwo. Tereny te cechują się całkowicie odmiennymi formami zabudowy. Uwaga jest sprzeczna z wypracowanymi ustaleniami planu w trakcie wielokrotnego uzgadniania planu ze służbami konserwatorskimi. Plan o treści przedłożonej do publicznego wyłożenia został pozytywnie uzgodniony postanowieniem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o sygn. ZN.5150.100.2018.KS z dn. 20.06.2018r.

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr LIII/641/2018
Rady Miejskiej Mielna z dnia 16.10.2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.