

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Mielna**  
**z dnia ..... 2024 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6 Marca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Mielnie uchwała, co następuje:

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6 Marca, zwany dalej „planem miejscowym”, zgodnie z uchwałą nr LI/628/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r., oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Mielna Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego”;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mielna o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.
3. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 21,86 ha, którego granice określone są na rysunku planu miejscowego oraz w załączniku nr 4.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **apartamentach na wynajem** – należy przez to rozumieć apartamenty wynajmowane w ramach funkcji usługowej;
- 2) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połąci dachowych od 25° – 45°, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren drogi lub innych punktów odniesienia, w której mogą być lokalizowane:
  - a) nadziemne zewnętrzne ściany budynków,
  - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się 100% długości elewacji budynku, przy czym w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, wiat, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) **powierzchni zabudowy wiat** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu, wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej, zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

- 10) **terenach służących komunikacji** – należy przez to rozumieć wyznaczone planem miejscowym tereny dróg publicznych, tereny komunikacji wewnętrznej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny parkingów;
- 11) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, baseny rekreacyjne itp.;
- 12) **wiatach rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wiaty stanowiące zadaszenie miejsc piknikowych, wypoczynkowych, chroniące przed warunkami atmosferycznymi.

### §3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
  - 2) teren usług handlu – oznaczony symbolem **1UH**;
  - 3) tereny usług handlu lub usług gastronomii – oznaczone symbolami: **1UH-UG, 2UH-UG, 3UH-UG, 4UH-UG, 5UH-UG**;
  - 4) teren usług handlu lub usług turystyki – oznaczony symbolem **1UH-UT**;
  - 5) tereny usług turystyki – oznaczone symbolami: **1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT, 16UT, 17UT**;
  - 6) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **1UT-US**;
  - 7) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem **1UB**;
  - 8) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**;
  - 9) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem **1KDL**;
  - 10) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**;
  - 11) teren drogi dojazdowej lub parkingu – oznaczony symbolem **1KDD-KOP**;
  - 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**;
  - 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP**;
  - 14) tereny parkingów – oznaczone symbolami: **1KOP, 2KOP**;
  - 15) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE**;
  - 16) teren ujęcia wód – oznaczony symbolem **1IWU**;
  - 17) teren ujęcia wód lub elektroenergetyki – oznaczony symbolem **IWU-IE**;
  - 18) tereny pompowni ścieków – oznaczone symbolami: **1IKP, 2IKP**;
  - 19) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
  - 20) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN**;
  - 21) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **1ZP**.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu miejscowego.
3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględniać łącznie, przy czym:
  - 1) ustalenia ogólne określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych, wyznaczonych w planie miejscowym terenów, o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
    - a) katalogu rodzajów obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
    - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

## Rozdział I

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

**§4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

- a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
    - budynków infrastruktury technicznej,
    - wiat służących gromadzeniu odpadów,
    - wiat przystanków komunikacji publicznej,
    - wiat rowerowych,
    - wiat rekreacyjnych lokalizowanych na terenach: **4WS-ZN, 5WS-ZN, 8WS-ZN, 10WS-ZN,**
  - b) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - c) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - d) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - e) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej od strony dróg przez tarasy, schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
- a) kolory ścian budynków:
    - z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
    - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie lub kolor naturalny drewna, kamienia,
  - b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 3) zasady projektowania ogródków gastronomicznych:
- a) kolory dominujące:
    - dla konstrukcji i stałego wyposażenia – odcienie szarości, brązu oraz beżu,
    - dla zadaszeń – dowolne, przy czym jednolite odpowiednio dla wszystkich ogródków przynależnych do jednego lokalu gastronomicznego,
  - b) materiały: dla konstrukcji i stałego wyposażenia – zakaz stosowania blach i płyt falistych i trapezowych,
  - c) dla zadaszeń wyłącznie tkaniny, drewno bądź nieusztynnione powłoki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na poszczególnych terenach:
- a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
  - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - c) dojść i dojazdów,
  - d) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
  - e) zieleni urządzonej, zieleni naturalnej;
- 5) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszczenie z zastrzeżeniem §6:
- a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) rozbudowy budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
  - c) nadbudowy wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego,
  - d) wyłącznie przebudowy budynków w przypadku:
    - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
    - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,

- zachowania istniejącej w chwili uchwalenia planu miejscowego funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję,
  - e) zachowania istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej oraz roboty budowlane przy zachowaniu parametrów zgodnych z ustaleniami planu miejscowego,
  - f) zmiany sposobu użytkowania budynków, które nie są zaliczone do tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 6) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 7) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 8) w przypadku lokalizacji działki budowlanej na kilku terenach, obowiązują ustalenia dla tych terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi planem miejscowym;
- 9) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem miejscowym lub niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy,
  - b) handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m<sup>2</sup> – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - c) stacji paliw,
  - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
  - e) usług składowania odpadów,
  - f) usług złomowania lub przeładunku złomu,
  - g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
  - h) garaży blaszanych,
  - i) garaży wielopoziomowych,
  - j) otwartych elewacji garaży w parterach budynków od stron przylegających do terenów służących komunikacji;
  - k) budynków zamieszkania zbiorowego lub apartamentów na wynajem – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - l) budynków rekreacji indywidualnej,
  - m) przyczep kempingowych – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - n) domków holenderskich,
  - o) pól namiotowych – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - p) domków na drzewach,
  - q) hal namiotowych,
  - r) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - s) stanowisk postojowych, dojeżdż i dojazdów na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
  - t) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,
  - u) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych pręseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem,
  - v) nieokreślonych w ustaleniach szczegółowych obiektów budowlanych oraz nieokreślonych w §12 tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 12,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicy planu miejscowego w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) **UH-UT, UT, UT-US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i zamieszkania zbiorowego;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym nie dotyczy on przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wody.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską wyróżnionych graficznie na rysunku planu miejscowego budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
  - a) zachowanie ukształtowania bryły budynku tj. gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia – w tym zakaz rozbudowy, nadbudowy,
  - b) dopuszczenie przebudowy budynku lub dobudowy do niego nowych elementów w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu miejscowego do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym elementy te nie mogą być lokalizowane na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
  - c) zachowanie kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego – w tym zakaz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nakaz zachowania lub odtworzenia formy i podziałów stolarki okiennej lub drzwiowej,
  - d) zakaz:
    - montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
    - stosowania ociepleń zewnętrznych,
    - adaptacji poddaszy na cele użytkowe,
    - adaptacji budynków mieszkalnych na inne cele,
    - montowania instalacji fotowoltaicznych na dachach i elewacjach budynków,
  - e) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;
- 2) dopuszczenie rozbiórki na podstawie opinii o stanie technicznym budynku przekazanej wraz z inwentaryzacją budynku i dokumentacją fotograficzną do archiwum właściwego urzędu konserwatorskiego;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej obszaru zabytkowego, powojkowego założenia urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w granicy wyznaczonej na rysunku, obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. układu urbanistycznego, rozplanowania i formy zabudowy,
  - b) utrzymanie skali i cech zabudowy istniejącej i ich kontynuację dla zabudowy uzupełniającej.

**§7.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d):
  - a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi powierzchnię w przypadku braku takiego ustalenia,
  - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
    - 15,0 m na terenach **UT** oraz **MW**,

- dowolną na pozostałych terenach,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°,
- d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:

- 1) całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, w którym obowiązują nakazy i zakazy określone w obowiązujących dokumentach uchwał Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z ich zmianami i odniesieniami do przepisów odrębnych, w tym w szczególności do ustawy o ochronie przyrody;
- 2) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonej na rysunku planu miejscowego granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, gdzie obowiązują ograniczenia określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego;
- 3) całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, gdzie działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego oraz gdzie w szczególności planowane obiekty widoczne od strony wód morskich, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł.

**§9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) stref ochrony bezpośredniej ujęć wody ograniczonych do linii rozgraniczających terenów **1IWU-IE** oraz **1IWU**;
- 2) stref ochronnych wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych, których szerokości wynoszą:
  - a) 3,0 m dla linii kablowych SN – tj. po 1,5 m od osi w obu kierunkach,
  - b) 2,0 m dla linii kablowych – tj. po 1,0 m od osi w obu kierunkach;
- 3) stref kontrolowanych wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, gdzie obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w szczególności z § 10 ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu.

**§10.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, tj. za pośrednictwem:
  - a) ul. 6 Marca przebiegającej wzdłuż północnej granicy planu miejscowego i ul. Suriana stanowiącej drogę powiatową nr 3504Z Pleśna - Kładno - Śmiechów - Gąski - Pękalin - Mielno - Łazy - Sucha Koszalińska – Skibno,
  - b) wyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg publicznych, stanowiących drogi gminne,
  - c) wyznaczonych na rysunku planu miejscowego terenów komunikacji wewnętrznej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, z uwzględnieniem pkt 4 i pkt 5, w zależności od faktycznie realizowanej funkcji oraz z zastrzeżeniem pkt 7 nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowych według poniższej klasyfikacji:
    - 1 stanowisko na każdy apartament na wynajem, pokój w hotelu, pensjonacie, domu wczasowym,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,

- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe na polach namiotowych, przyczepach kempingowych,
  - 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
  - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej urzędów, banków, biur,
  - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych na pozostałe usługi;
- 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 5) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
  - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli całkowita liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji wymaganej liczby stanowisk postojowych z uwagi na zbyt małą powierzchnię działki budowlanej w chwili uchwalenia planu miejscowego, dopuszcza się ich realizację na innych terenach w granicach planu miejscowego w odległości nie większej niż 400 m od działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz lokalizacji inwestycji na nieruchomościach, na których realizowane są potrzeby parkingowe przynależne do innych, wcześniej zrealizowanych inwestycji.

**§11.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbioru;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 6) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do oczyszczalni ścieków przewidzianej w dokumentach strategicznych gminy, przy czym w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej należy lokalizować przewody o średnicy nie mniejszej niż:
  - a) 200 mm – dla sieci grawitacyjnej,
  - b) 90 mm – dla sieci ciśnieniowej;
- 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, przy czym dla celów przeciwpożarowych o parametrach wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie energią elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej oraz w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, przy czym:
  - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

- c) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące, tj. m. in. montowanych na dachach budynków i wiat,
  - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w odległości mniejszej niż 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. 6 Marca i ul. Suriana, na terenach służących komunikacji oraz na terenach **WS, WS-ZN, ZP**, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu lub ładowarek dla urządzeń lub pojazdów i stanowią one integralną ich część,
- 12) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) parametry sieci infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych.
- §12.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych:
- 1) wyłącznie na terenach **UH, UH-UG, UH-UT, UT, UT-US, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 8WS-ZN, 10WS-ZN**;
  - 2) o wysokości nie większej niż 3,0 m.
- §13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości ..... %.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

- §14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW** ustala się:
- 1) zachowanie istniejących budynków:
    - a) mieszkalnych wielorodzinnych, w tym oznaczonych na rysunku planu miejscowego budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków w ramach zabytkowego powojkowego założenia urbanistycznego na terenach **2MW** i **3MW**, dla których obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej określone w §6;
    - b) budynków gospodarczych i garaży na terenach **2MW** i **3MW**;
  - 2) lokalizację:
    - a) budynków garaży na terenie **1MW**,
    - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - c) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
    - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – jak w stanie istniejącym,
    - b) budynków gospodarczych i garaży na terenach **2MW** i **3MW** – jak w stanie istniejącym,
    - c) budynków garaży na terenie **1MW** – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m,
    - d) wiat – nie większą niż 4,0 m,
    - e) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
  - 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
  - 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,8;
  - 7) geometria dachów:
    - a) na terenie **1MW** – dachy płaskie,
    - b) na terenach **2MW** i **3MW** – jak w stanie istniejącym;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż:
    - a) 1700 m<sup>2</sup> – na terenie **1MW**,
    - b) 440 m<sup>2</sup> – na terenach **2MW** i **3MW**;
  - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego lub z terenu drogi publicznej lub terenu parkingu 1KDD-KOP.
- §15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług handlu – oznaczonego symbolem **1UH** ustala się:



- 1) lokalizację:
  - a) wolnostojących budynków usługowych mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 650 m<sup>2</sup>,
  - b) wolnostojących budynków magazynowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat,
  - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych, magazynowych – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8,0 m,
  - b) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,3;
- 6) dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej – ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

**§16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług handlu lub usług gastronomii – oznaczonego symbolem **1UH-UG** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej formy budynku gastronomii w zakresie bryły, geometrii dachu, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) lokalizację:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
    - handlu,
    - gastronomii,
    - turystyki, w tym apartamenty na wynajem – wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter,
  - b) stanowisk postojowych w formie: naziemnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 8) geometria dachów:
  - a) dla istniejącego budynku gastronomii – jak w stanie istniejącym,
  - b) dla pozostałych budynków – dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub drogi 1KDD.

**§17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług handlu lub usług gastronomii – oznaczonych symbolami: **2UH-UG**, **3UH-UG**, **4UH-UG**, **5UH-UG** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
    - handlu,
    - gastronomii,
  - b) stanowisk postojowych w formie: naziemnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1;

- 6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 8) geometria dachów:
  - a) dla budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych – dachy strome,
  - b) dla budynków o jednej lub dwóch kondygnacji nadziemnej – dachy strome lub dachy płaskie;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

**§18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług handlu lub usług turystyki – oznaczonego symbolem **1UH-UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi:
    - handlu,
    - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
    - gastronomii,
  - b) stanowisk postojowych w formie: naziemnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,2;
- 6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 8) geometria dachów:
  - a) dla budynków o dwóch i więcej kondygnacji nadziemnych – dachy strome,
  - b) dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej – dachy płaskie;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub drogi publicznej 1KDD lub terenu komunikacji wewnętrznej 1KR.

**§19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **1UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszczących usługi:
    - turystyki,
    - sportu i rekreacji, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem
    - usługi gastronomii,
  - b) budynków magazynowych,
  - c) przyczep kempingowych,
  - d) pól namiotowych,
  - e) budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - g) wiat,
  - h) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m
  - b) wiat – nie większą niż 4,0 m,
  - c) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
  - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub z terenu parkingu 1KOP.

**§20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **2UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszczących usługi turystyki, w tym apartamenty na wynajem,
  - b) stanowisk postojowych w formie naziemnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,2 z uwagi na stan istniejący;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,7;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,4;
- 7) dachy strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenu parkingu 1KOP.

**§21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **3UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszczących usługi:
    - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem
    - gastronomii,
    - handlu,
  - b) stanowisk postojowych w formie naziemnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,65;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,3;
- 8) dachy strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 1KDD lub terenu komunikacji wewnętrznej 1KR.

**§22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **4UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszczących usługi:
    - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
    - sportu i rekreacji,
    - gastronomii,
    - handlu,
  - b) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m,
  - b) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 7) dachy strome lub dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 950 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego .

**§23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki – oznaczonych symbolami: **5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT, 15UT, 16UT, 17UT** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) budynków mieszczących usługi:
  - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
  - gastronomii,
  - handlu,
- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych w budynku usługowym;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 14,0 m,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,2;
- 7) dachy strome lub dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego lub przyległych terenów komunikacji wewnętrznej.

**§24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki – oznaczonego symbolem **14UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszczących usługi:
    - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
    - sportu i rekreacji,
    - gastronomii,
    - handlu,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w budynkach;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większą niż 18,5 m,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 1,6;
- 6) dachy strome;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 1600 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDL lub z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

**§25.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczonego symbolem **1UT-US** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszczących usługi:
    - turystyki, w tym pensjonaty, domy wczasowe, apartamenty na wynajem,
    - sportu i rekreacji, w tym przystani wodnej,
    - gastronomii,
  - b) budynków magazynowych,
  - c) przyczep kempingowych,
  - d) pól namiotowych,
  - e) budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - g) wiat,
  - h) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
  - b) wiat – nie większą niż 6,0 m
  - c) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
  - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDD.

**§26.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczonego symbolem **1UB** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub zamieszkania zbiorowego związanych z funkcją usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) wiat,
  - e) stanowisk postojowych naziemnych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
  - b) wiat – nie większą niż 4,0 m,
  - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) dachy strome lub dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 pkt 6 i pkt 7 – nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDD lub z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

**§27.** Na terenach dróg zbiorczych – oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z przylegającym terenem drogi publicznej i zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§28.** Na terenie drogi lokalnej – oznaczonym symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§29.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg dojazdowych – oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§30.** Na terenie drogi dojazdowej lub parkingu – oznaczonego symbolem **1KDD-KOP** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - b) parkingu dla samochodów osobowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§31.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej wewnątrz – oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania pojazdów;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg dla rowerów,
  - c) stanowisk postojowych,
  - d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - f) drogowych obiektów inżynierskich.

**§32.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnych dróg dla pieszych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) możliwość lokalizacji, o ile nie spowoduje to braku możliwości zlokalizowania dróg dla pieszych:
  - a) dróg dla rowerów,
  - b) stanowisk postojowych,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich.

**§33.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów – oznaczonych symbolami: **1KOP, 2KOP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnego parkingu dla samochodów osobowych;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania parkingiem,
  - c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich.

**§34.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki – oznaczonych symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) stacji transformatorowej,
  - b) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż 6,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,5;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§35.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ujęcia wód – oznaczonego symbolem **1IWU** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) ujęcia wody,
  - b) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż 9,0 m;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,6;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

**§36.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ujęcia wód lub elektroenergetyki – oznaczonego symbolem **1IWU-IE** ustala się:

- 1) zachowanie oznaczonego na rysunku planu miejscowego istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków w ramach zabytkowego powojkowego założenia urbanistycznego, dla którego obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej określone w §6;
- 2) lokalizację:
  - a) ujęcia wody,
  - b) stacji transformatorowej,
  - c) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż 9,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,6;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
- 7) dachy dowolne;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej lub terenu parkingu 1KDD-KOP.

**§37.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów pompowni ścieków – oznaczonych symbolami: **1IKP, 2IKP** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) pompowni ścieków,
  - b) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość zabudowy – nie większą niż 6,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,6;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej – ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu miejscowego.

**§38.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację w celu zapewnienia przepływu wód;
- 2) zachowanie roślinności, w tym roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,95;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów KP.

**§39.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczonych symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację w celu zapewnienia przepływu wód;
- 2) zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów jako ogólnodostępnych;
- 4) lokalizację:
  - a) wiat rekreacyjnych wyłącznie na terenach: **4WS-ZN, 5WS-ZN, 8WS-ZN, 10WS-ZN**, przy czym łączna powierzchnia zabudowy takich wiat nie może przekroczyć 200 m<sup>2</sup> na danym terenie,
  - b) ścieżek pieszych i rowerowych,

- c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - budynków,
  - wiat za wyjątkiem przypadków określonych w pkt 4 lit. a,
  - stanowisk postojowych;
- 6) maksymalną wysokość:
  - a) wiat rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,8;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów służących komunikacji.

**§40.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej – oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) zachowanie i utrzymanie istniejącego drzewostanu;
- 2) zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu jako ogólnodostępnego;
- 3) lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew, krzewów i zieleni niskiej,
  - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - budynków,
  - wiat,
  - stanowisk postojowych;
- 5) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,95;
- 7) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej lub terenu parkingu 1KDD-KOP lub z przyległej drogi publicznej ul. 6 Marca – położonej poza granicą planu.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

**§41.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

**§42.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Uzasadnienie do

**Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej Mielna**  
**z dnia ..... 2024 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6 Marca**

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LI/628/2018 Rady Miejskiej Mielna z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno, w obrębie ewidencyjnym Mielno, w obszarze na południe od ul. 6 Marca.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 21,86 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Mielnie Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r., obszar w granicach opracowania miejscowego planu miejscowego obejmuje następujące obszary funkcjonalne:

- wielofunkcyjne centrum turystyczne wiodące w Mielnie (I-1a)
- obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej (II)
- obszar systemu ekologicznego, należący do obszarów otwartych (V).

Ponadto, obszar objęty opracowaniem obejmuje również strefy funkcjonalne, które stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych i są to:

- strefa przyrodniczo-krajobrazowa (E), dla której priorytetem jest rozwój funkcji rolniczej;
- strefa dominacji zabudowy (Z), dla której priorytetem jest rozwój zabudowy.

W ramach obszarów funkcjonalnych strefy przyrodniczo-krajobrazowej, plan obejmuje następujące tereny:

- V.ZE – tereny zieleni naturalnej nieleśnej (zbiorowiska łąkowe, murawowe, dywanowe, zaroślowe, przywodne /szuwarowo-bagiennie).

W ramach wielofunkcyjnego centrum turystycznego wiodącego w Mielnie (I-1a), plan obejmuje następujące tereny:

- I-1.U/ZP1 – zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługową średniointensywną,

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

- II.MU2-i - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej intensywnej.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowanych i wyłączonych spod zabudowy w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno.

Plan przeznacza tereny pod następujące funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
- 2) teren usług handlu – oznaczony symbolem **1UH**;
- 3) tereny usług handlu lub usług gastronomii – oznaczone symbolami: **1UH-UG, 2UH-UG, 3UH-UG, 4UH-UG, 5UH-UG**;
- 4) teren usług handlu lub usług turystyki – oznaczony symbolem **1UH-UT**;
- 5) tereny usług turystyki – oznaczone symbolami: **1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT, 16UT, 17UT**;
- 6) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **1UT-US**;
- 7) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony symbolem **1UB**;
- 8) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**;

- 9) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem **1KDL**;
- 10) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**;
- 11) teren drogi dojazdowej lub parkingu – oznaczony symbolem **1KDD-KOP**;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP**;
- 14) tereny parkingów – oznaczone symbolami: **1KOP, 2KOP**;
- 15) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE**;
- 16) teren ujęcia wód – oznaczony symbolem **1IWU**;
- 17) teren ujęcia wód lub elektroenergetyki – oznaczony symbolem **IWU-IE**;
- 18) tereny pompowni ścieków – oznaczone symbolami: **1IKP, 2IKP**;
- 19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
- 20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN**;
- 21) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **1ZP**.

Obszar planu miejscowego stanowią w większości tereny zabudowane (zabudowa turystyczna, usługowa, mieszkaniowa) oraz grunty przyległe do północnego brzegu Jeziora Jamno, które stanowią grunty podmokłe, o płytkim zwierciadle wód gruntowych, a także o znacznym obniżeniu terenu (rzędne terenu ok. 1,0 m n.p.m.). Na tym terenie nie obowiązuje żaden plan miejscowy a celem opracowywanego dokumentu jest regulacja zasad zabudowy i przeznaczenia terenu, która odzwierciedla faktyczne zagospodarowanie, a także wyznaczy ramy dla przyszłego zagospodarowania (raczej jako zabudowa uzupełniająca z uwagi na znaczne zainwestowanie terenów objętych planem miejscowym). Tereny przyległe do Jeziora Jamno wymagają czytelnego oddzielenia funkcjonalnego w celu przeciwdziałania niepożądanego intensyfikacji zagospodarowania na tym terenie. Funkcjonuje tam ścieżka pieszo-rowerowa i obszar ten stanowi zaplecze spacerowe dla mieszkańców i turystów. Plan miejscowy ma przeciwdziałać możliwości zagospodarowania terenów wskutek decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Wzdłuż linii brzegowej Jeziora Jamna występują fragmentarycznie obszary szczególnego zagrożenia powodzią (1%). Nie stanowi to zagrożenia dla planowanej zabudowy. Planowane inwestycje drogowe stanowią głównie istniejące drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz drogi piesze i rowerowe. Pod względem struktury własności terenu przeważają grunty prywatne.

Sporządzenie miejscowego planu miejscowego jest zatem niezbędne w celu ochrony otwartych terenów gminy przed niekontrolowaną zabudową, a także w celu określenia zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami oraz z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie studium.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu krajobrazu terenów otwartych w gminie Mielno. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy tam gdzie jest ona dopuszczona i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w charakter tego fragmentu gminy.

Ustalenia w zakresie formy architektonicznej projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie uwarunkowania wynikające ze stanu własnościowego, zagospodarowania terenów (inwentaryzacji urbanistycznej), a także wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, interes publiczny i prywatny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

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

Na przedmiotowym obszarze występują zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr

kultury współczesnej. Obszar planu miejscowego znajduje się też w Obszarze Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, w którym obowiązują nakazy i zakazy określone w obowiązujących dokumentach uchwał Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z ich zmianami i odniesieniami do przepisów odrębnych w tym w szczególności do ustawy o ochronie przyrody.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach gminnych, które łączą się z drogami gminnymi planowanymi i istniejącymi poza granicami planu miejscowego. Nowa, planowana zabudowa realizowana na podstawie przedmiotowego planu miejscowego będzie w niewielkim stopniu generować zwiększenie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która zawiera bilans dochodów i wydatków gminy w związku z realizacją przedmiotowego planu miejscowego.

Wymóg udziału społeczeństwa realizuje się poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zostały zebrane ich opinie i uzgodnienia, które przeanalizowano i ujęto w projekcie planu miejscowego. Burmistrz Mielna zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.