

BMI  


## Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Informuję że Gmina Mielno obecnie nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 4/286, 4/287, 4/289, 4/290, 4/292, 4/293, 4/294, 4/295, 4/296, 4/297, 4/298, 4/299, 4/300, 4/301, 4/302, 4/303, 4/304, 4/305 obręb ewidencyjny 0020, Mielno – Miasto. (Uchwałą nr XXXI/314/09 z dnia 31 marca 2009 r., Gmina Mielno przystąpiła do jego sporządzania).

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.) informuję, że w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” gminy Mielno zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Mielno nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 roku, działki nr 4/286, 4/287, 4/289, 4/290, 4/292, 4/293, 4/294, 4/295, 4/296, 4/297, 4/298, 4/299, 4/300, 4/301, 4/302, 4/303, 4/304, 4/305 obręb ewidencyjny 0020, Mielno – Miasto, znajduje się w następującym obszarze oznaczonym jako:

### III.UM1-e - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej ekstensywnej

#### Ustalenia Studium

#### Obszary Funkcjonalne Zainwestowane i Rozwojowe Gminy

##### Obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej (III)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Obszary funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej stanowią tereny działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących przede wszystkim atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym udostępnianiu do zabudowy terenów rozwojowych wskazanych w studium.

Główne kierunki zmian i przekształceń dla obszarów zabudowy wymagają realizacji następujących ustaleń:

modernizacja i uzupełnianie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rozwojowych

z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych, kulturowych i przyrodniczych obszaru oraz parametrów

i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych, w tym:

- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową;

- przekształcenie terenów poprodukcyjnych oraz innych zdegradowanych na funkcje zgodne z założeniami i kierunkami przekształceń w strefie, przede wszystkim na funkcje mieszkaniowe, usługowe, zieleni urządzonej,

- uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych centrów lub pasm usługowych,

- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań dróg publicznych oraz w otoczeniu tras wylotowych z gminy, w tym przez przebudowę istniejących oraz wprowadzanie nowych obiektów i zagospodarowania o wysokich walorach estetycznych;

- rewaloryzacja układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych, stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego;
- rozwijanie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- priorytet dla transportu publicznego na głównych trasach dojazdowych do zainwestowania obszarów zabudowy centrów turystycznych oraz rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego;
- ochrona i modernizacja istniejących parków i zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- ochrona funkcji i obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego gminy;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej.

Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania Na obszarach zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej

**(III – obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo - usługowej):**

- a) ustala się priorytet lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- b) niezależnie od wydziełów w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację usług, zieleni urządzonej, inwestycji celu publicznego oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- c) wskazuje się orientacyjne obszary lokalnych centrów usługowych do kształtowania w planach miejscowych, poprzez:
  - uzupełnianie programu usługowego,
  - włączanie zabudowy usługowej w strukturę funkcjonalno – przestrzenną i kompozycyjną większych struktur przestrzennych np. osiedli,
  - przekształcanie form architektonicznych degradujących przestrzeń pod względem estetycznym;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium;
- e) dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi tj. z wyłączeniem funkcji rzemieślniczo – usługowych, składowych, przemysłowych ... i funkcji wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i/lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko dla których przeprowadzona procedura wykazała niekorzystny wpływ na środowisko obszaru, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji, których lokalizacje uzależnia się od niezbędności dla obsługi gminy i rejonu.

**Ogólne ustalenia studium:**

**Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej w istniejących terenach inwestycyjnych i rozwojowych gminy (UM1)**

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki ze szczególnym uwzględnieniem usług hotelarskich świadczonych w hotelach i pensjonatach, ośrodki wypoczynkowe oraz usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, gastronomii, rozrywki ... i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne;
- funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszczona jedynie w obrębie geodezyjnym Mielno, Sarbinowo oraz na działce 193/169 z obrębu Gąski), usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona (w tym publiczna), tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- dla działki 193/169 z obrębu Gąski obowiązuje lokalizowanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej socjalnej;
- udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie funkcjonalnym nie powinien przekraczać 30%,

- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej;
- dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej: zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa (z wyłączeniem realizacji zabudowy szeregowej na terenach zabudowy usługowo – mieszkaniowej ekstensywnej (UM-e) lub pierzejowa tj. stanowiąca pierzeje ulic (dopuszczona jedynie na terenach zabudowy usługowo – mieszkaniowej intensywnej (UM-i));
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

### Szczegółowe ustalenia studium:

#### UM1-e - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej ekstensywnej

##### Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy:
  - mieszkaniowej: bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>, wolnostojącej - 750 m<sup>2</sup>, przy czym zalecaną powierzchnię działki określa się na 1500 – 2000 m<sup>2</sup>,
  - mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 600 m<sup>2</sup>;
  - mieszkaniowej wielorodzinnej – nie określa się;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- przynajmniej 20% terenu jako teren służący osiedlowej rekreacji i wypoczynkowi (przy realizacji dopuszczalnej na działce 193/169 z obrębu Gąski zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

Do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których nastąpi m.in. określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla obiektów zabytkowych obowiązują dyspozycje zawarte w opracowaniach branżowych dotyczących problematyki ochrony zabytków (np. gminnego programu opieki nad zabytkami, waloryzacji kulturowej gminy, itp.) lub w przypadku ich braku ustalenia wynikające z opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jednocześnie informuje, że w/w działka, nie leży w strefie, co do której Rada Miejska przyjęła uchwałę o ustanowieniu obszaru rewitalizacji zastrzegająca prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz nie leży w Specjalnej Strefie Rewitalizacji o której mowa w ustawie z dnia 3 listopada 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777), nie określono również terminu podjęcia prac związanych z przystąpieniem do przyjęcia przedmiotowych uchwał.

Z up. **ADMINISTRZKA**  
**Jos**  
 Kierownik Referatu ds. Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

##### Otrzymuje:

1. Domy Wczasowe WAM Sp. z o.o., Św. Jacka Odrowąza 15, 03-310 Warszawa,
- Do wiadomości:
2. GPN a/a (BK).

Opłatę skarbową w wys. 30,- zł  
 wpłacono na konto Gminy Mielno  
 Nr 57 8566 0003 0600 5413 2005 0005  
 dnia 08.02.16 na podstawie ustawy  
 z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
 (Dz.U. z 2014 r. poz. 1628 z późn. zm.)

Strona 3 z 3  
**INSPEKTOR**  
 ds. Administracji w Referacie  
 Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości  
**Angelika Wojsiat**

