

**UCHWAŁA NR XXIII/264/2025
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 21 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno
w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Mielnie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo, zwany dalej „planem miejscowym”, zgodnie z uchwałą nr V/20/2024 Rady Miejskiej Mielna z dnia 28 czerwca 2024 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 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

3. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu miejscowego oraz w załączniku nr 3.

§ 2. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o;

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 2) dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o połąciach łamanych, których kąt nachylenia dolnej części połąci dachowej wynosi 58° - 80°, a kąt nachylenia górnej części połąci dachowej 28° - 32°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków w części nadziemnej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.;
- 7) wiatach rekreacyjnych – należy przez to rozumieć wiaty stanowiące zadaszenie miejsc piknikowych, wypoczynkowych, chroniące przed warunkami atmosferycznymi.

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i obejmuje powierzchnię 960,8 m².

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu – tereny usług oznaczone symbolami: 1U, 2U.

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

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od południowej granicy planu nie dotyczy:
- budynków infrastruktury technicznej,
 - wiat rowerowych,
 - wiat rekreacyjnych,
- b) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od południowej granicy planu o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
- c) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od południowej granicy planu o nie więcej niż 1,5 m,
- d) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od południowej granicy planu o nie więcej niż 1,5 m,
- e) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej wyłącznie od strony drogi publicznej – ul. Nadmorskiej – przez tarasy, schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 2) 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 nieuszytnione powłoki;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków w odległości 1,5 m od granic działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów techniczno-budowlanych,
- b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- c) dojść i dojazdów do budynków;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
- b) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 150 m²,
- c) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
- d) budynków rekreacji indywidualnej,
- e) przyczep kempingowych,
- f) domków holenderskich,
- g) domków na drzewach,
- h) pól namiotowych,
- i) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- j) atrap dachów stromych na elewacjach budynków,
- k) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych,
- l) nieokreślonych w ustaleniach planu miejscowego obiektów budowlanych o wysokości większej niż 6,0 m.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz retencję wód, w tym możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości zgodnie z §13 pkt 10 lit. d.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w granicach całego planu miejscowego obowiązuje:

- 1) ochrona konserwatorska ulicowego układu przestrzennego wsi ujętego w gminnej ewidencji zabytków dla całego obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w ramach ochrony, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) uszanowanie i zachowanie historycznego założenia ruralistycznego w wydzieleniach zgodnych z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nawiązanie nowej zabudowy do tradycji historycznych poprzez uwzględnienie skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu budynków zabytkowych w najbliższym sąsiedztwie,
 - c) uzupełnienie zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w oparciu o materiały ikonograficzne, a w przypadku ich braku – o analogię,
 - d) kształtowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu,
 - e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z płyt OSB, płyt wiórowych – zarówno w formie tymczasowej jak i całorocznej,
 - f) zakaz montowania urządzeń technicznych, kabli i rur na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;
- 3) uwzględnienie położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w strefie ekspozycji, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) wież telefonii komórkowej,
 - b) obiektów budowlanych wyższych niż 12,0 m;
- 4) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa obowiązują ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski;
- 2) pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji:

- 1) 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) pasa technicznego brzegu wód morskich, gdzie:
 - a) pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) planowane obiekty widoczne od strony wód morskich, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł; obszaru objętego koncesją nr 15/2008/Ł z dnia 12.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Bardy”, ważną do dnia 12.05.2047 r.;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami: 1U, 2U ustala się z uwzględnieniem ustaleń określonych w §7:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących: funkcje usług publicznych:
 - usługi kultury, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, w tym w szczególności takie jak:
 - informacja turystyczna,
 - obsługa plaży, w tym pomieszczenia socjalne i higieniczno-sanitarne,
 - magazyn na sprzęt sportowy, plażowy, żeglarski, ratowniczy – wraz z niezbędnymi urządzeniami,
 - świetlica gminna,
 - toaleta publiczna,
 - lokale handlowe, gastronomię,
 - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) wiat rekreacyjnych, wiat dla rowerów,
 - d) ogródków gastronomicznych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych niezaliczonych do budynków, służących miejscom spotkań i integracji społecznej mieszkańców z dopuszczeniem handlu, wyłącznie na czas trwania imprez gminnych,
 - f) tymczasowych obiektów budowlanych w formie kontenerów – wyłącznie dla funkcji administracyjno-biurowych dla służb lub dla funkcji toalet publicznych,
 - g) stanowisk postojowych naziemnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m,
 - b) wiat rekreacyjnych, wiat dla rowerów – nie większą niż 5,0 m,
 - c) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych niezaliczonych, o których mowa w pkt 1 lit. e i lit. f – nie większą niż 5,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;

- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,20;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem nachylenia do 45° lub dachy mansardowe;
- 9) zakazuje się stosowania dachów płaskich;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenu, na którym występuje konieczność przeprowadzenia scalania i podziału.

§ 12. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego – ul. Nadmorską, znajdującą się poza granicą planu miejscowego;
- 2) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 2, w tym jedno przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) realizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 – na terenach 1U lub 2U.

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) parametry sieci infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych;
- 10) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności: zbiorniki retencyjne, zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, ogrody deszczowe,
 - c) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na dachach budynków lub wiat
 - d) lokalizacji zbiorników retencyjnych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od północnej granicy planu miejscowego.

§ 14. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych określonych w planie miejscowym.

§ 15. 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 30%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

Maciej Starnawski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 181/6 I 181/9 OBREB SARBINOWO

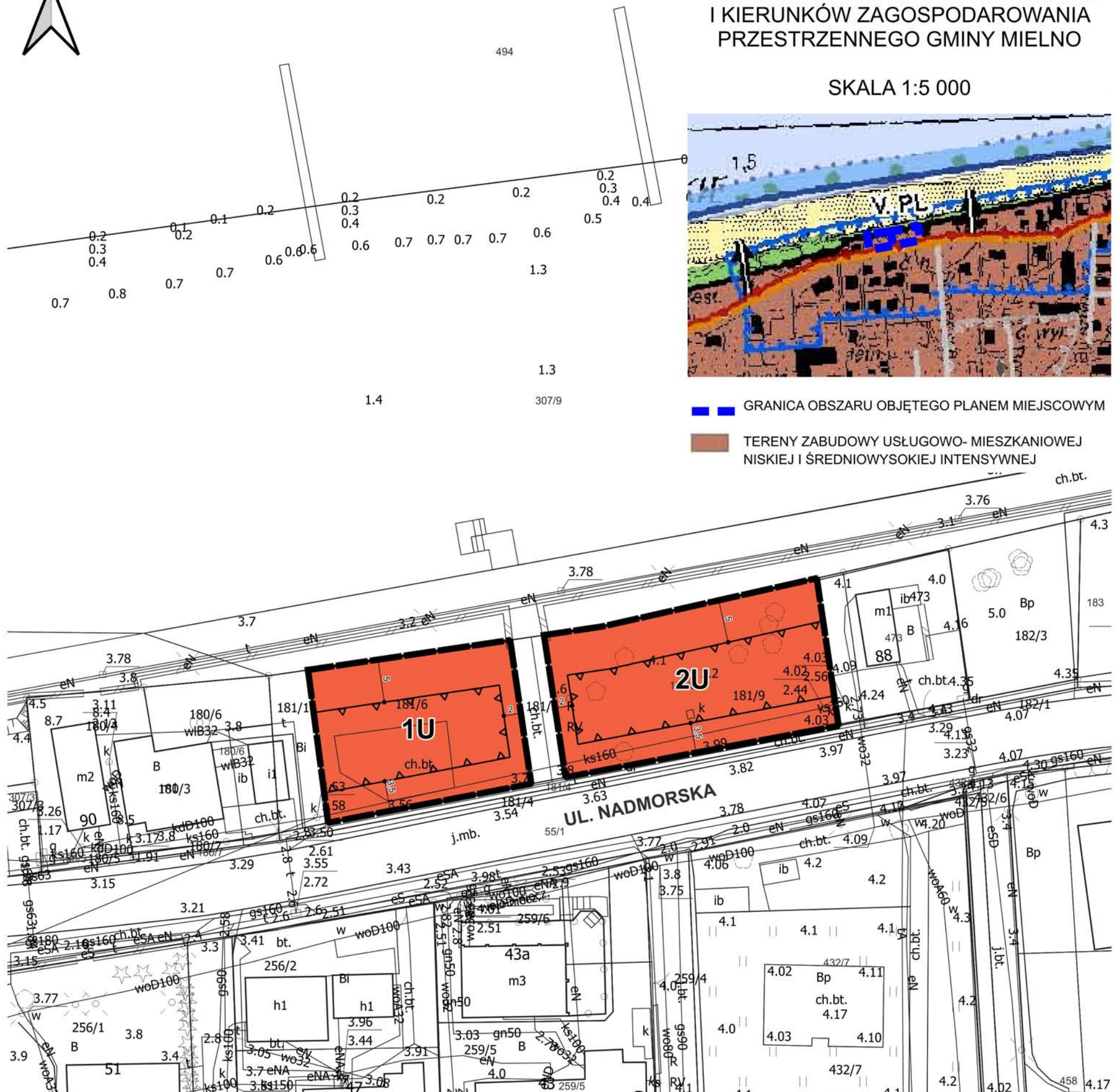
Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XXIII/264/2025
Rady Miejskiej Mielna
z dnia 21 listopada 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNO

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO- MIESZKANIOWEJ
NISKIEJ I ŚREDNIOWYSOKIEJ INTENSYWNEJ



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TERENY USŁUG

- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY:
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KOSZAŃSKI PAS NADMORSKI
 - PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
 - ULICOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI

SKALA 1:500



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Koszańskiego)

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Mielnie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 181/6 i 181/9 obręb Sarbinowo przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowy i rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy i rozbudowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowy i rozbudowy systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) budowy i rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz;
- 5) budowy i rozbudowy systemów zaopatrzenia w ciepło;
- 6) budowy i rozbudowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 7) budowy i rozbudowy sieci telekomunikacji;
- 8) gospodarki odpadami.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planu.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) dotacji unijnych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/264/2025

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 21 listopada 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę