UCHWAŁA NR XL/424/2021
RADY MIEJSKIEJ MIELNA

z dnia 20 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.)

Rada Miejska Mielna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/45/2019 z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, uchwalonego dnia 27 kwietnia 2010 r. uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmujący teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 188 ha.

3. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały opracowany w skali 1:2000;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział I – zawierający postanowienia ogólne;
2) Rozdział II - zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
3) Rozdział III – zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
4) Rozdział IV – zawierający ustalenia końcowe.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m; wszystkie elementy planowanej zabudowy muszą być zlokalizowane poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

6) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu, na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych oraz miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg (m.p – skrót);

7) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;

8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki w granicach danego terenu elementarnego oznaczonego symbolem RM;

9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniżej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu budowlanego;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc postojowych niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;

11) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym oznaczającym kolejny numer terenu elementarnego i symbol przeznaczenia terenu elementarnego.

2. Dla terenów elementarnych wyróżnionych w planie ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**.** Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

1) przeznaczenie terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;

4) zasady dotyczące systemów komunikacji;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

3. Ustalenia tekstowe planu dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

1) przeznaczenie terenu;

2) parametry, wyposażenie, dostępność;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) sposób oznaczenia terenu:

a) numer terenu,

b) przeznaczenie terenu;

4) oznaczenie przeznaczenia terenu

a) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

b) **R** – tereny rolnicze,

c) **ZL** – lasy,

d) **KDZ** – droga zbiorcza,

e) **KDL** – droga lokalna,

f) **KDD** – droga dojazdowa,

g) **KDW** – drogi wewnętrzne,

h) **KDX** - ciągi pieszo – jezdne;

5) oznaczenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) cenny drzewostan,

b) stanowiska gatunków chronionych;

7) oznaczenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII”;

8) oznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy;

9) ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego:

a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg wg klas technicznych:

- KDZ – droga klasy Z – zbiorcza,

- KDL – droga klasy L – lokalna,

- KDD – droga klasy D – dojazdowa,

b) inne tereny obsługi komunikacyjnej:

- KDW – droga wewnętrzna,

- KDX – ciąg pieszo-jezdny.

2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 7. Przeznaczenie terenu

1. Na terenach zabudowy zagrodowej (oznaczonej jako RM) obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się max 2 budynki mieszkalne wolnostojące;

2) dopuszcza się funkcje agroturystyczne w następującej postaci:

a) do 5 pokoi na wynajem w budynku mieszkalnym,

b) łącznie do 8 pokoi na wynajem w max. 2 budynkach;

3) wyklucza się występowanie samodzielnie budynków mieszkalnych;

4) pod funkcje agroturystyczne dopuszcza sie nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;

5) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

6) zakaz lokalizowania tzw. domków holenderskich, zabudowy kontenerowej, budynków rekreacji indywidualnej, zabudowy tymczasowej.

2. Na terenach zielonych i innych niezabudowanych oznaczonych jako R, ZL obowiązują następujące ustalenia:

1) wyklucza się lokalizację zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej i budynków rekreacji indywidualnej;

2) wyklucza się lokalizację campingów i pól namiotowych;

3) wyklucza się lokalizację tzw. „domków holenderskich".

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenach przewidzianych pod zabudowę (oznaczonych jako RM) obowiązują następujące ustalenia:

1) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i grafitów, dopuszcza się dachówki ceramiczne, betonowe, dachówkę bitumiczną, strzechę lub materiały dachówkopodobne; dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dodatkowo pokrycia z blachy oraz papy;

2) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji z tynków naturalnych ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych oraz materiałów naturalnych typu cegła z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i naturalnym kamieniem w cokołach budynków, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

3) pozostałe ustalenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", obowiązują przepisy odrębne.

2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

5. Na obszarze planu występują ewidencyjnie oznaczone urządzenia melioracji wodnych szczegółowych - rowy i czynna sieć drenarska. Urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarach przeznaczonych pod inwestycje obowiązuje zachowanie drożności i prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskich i innych urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji planowanych obiektów budowlanych konieczne będzie wcześniejsze uregulowanie stosunków wodnych w gruncie. Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych lub ich skanalizowanie pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości.

6. Obowiązuje zachowanie naturalnej obudowy biologicznej rowów odwadniających i cieków, ochrona, konserwacja i udrażnianie oraz tworzenie stref buforowych, w celu redukcji powierzchniowego spływu zanieczyszczeń, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu Wzdłuż ciągów komunikacyjnych zaleca się nasadzanie szpalerów drzew oraz zachowanie i pielęgnację istniejących drzew przy drogach publicznych, z systematycznym uzupełnianiem ubytków odpowiednich gatunkowo i dopuszczeniem cięć sanitarnych. Dopuszcza się usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczone graficznie na rysunku planu:

1) dom mieszkalny, ceglany, pocz. XX w., Sarbinowo 5;

2) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1913r. , Pękalin 4;

3) dom mieszkalny, ceglany, pocz. XX w. , ul. Słonecznikowa 8.

2. Obiekty zabytkowe określone w ust.1 podlegają ochronie konserwatorskiej i obowiązują dla nich następujące ustalenia:

1) Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków (ochronie podlega kształt bryły obiektu);

2) Obowiązuje nakaz zachowania i przywracania historycznych otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o materiały ikonograficzne z odtworzeniem historycznych podziałów i detalu stolarki okiennej. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3) Obowiązuje zachowanie historycznego kształtu dachu, z dopuszczeniem remontu; dach ma zachować kształt, kąt nachylenia oraz pokrycie zgodnie z obiektem zabytkowym podlegającym remontowi;

4) Dopuszcza się ocieplenie budynku, (za wyjątkiem budynku Pękalin 4 zlokalizowanego na terenie 4-RM, dla którego nie dopuszcza się ocieplenia zewnętrznego) przy jednoczesnym obowiązku zachowania pierwotnego materiału i kolorystyki ścian zewnętrznych budynku, z nakazem odtworzenia detali architektonicznych typu opaski, gzymsy, detale przy otworach okiennych i drzwiowych itp.;

5) Obowiązuje nakaz odtworzenia historycznego materiału i historycznej kolorystyki ścian i stolarki okiennej i drzwiowej z nakazem odtworzenia detali architektonicznych typu opaski, gzymsy, detale przy otworach okiennych i drzwiowych w oparciu o materiały ikonograficzne. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6) Nowe obiekty lokalizowane jako zabudowa towarzysząca istniejącemu obiektowi zabytkowemu winny być realizowane w formie dawnej zabudowy gospodarczej, nakazuje się aby forma i bryła nawiązywała do tradycji historycznych poprzez uwzględnienie skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu przedmiotowego budynku zabytkowego;

7) Rozbiórkę budynku dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, którą należy w jednym egzemplarzu przekazać do właściwego terenowo urzędu konserwatorskiego;

3. Na obszarze objętym planem występują strefy „WIII" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: Sarbinowo stan. 40, AZP 13-19/98, Sarbinowo stan. 41, AZP 13-19/99, Sarbinowo stan. 43, AZP 13-19/101, Sarbinowo stan. 44, AZP 13-19/102, Sarbinowo stan. 47, AZP 14-19/17. W strefach tych „W III" – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych,

b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, o których mowa w art.2 pkt.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 293). Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, tj. drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) tymczasowe obiekty usługowe: wyklucza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Rozdziale III niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;

2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 14. Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków oraz budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Poszczególne tereny obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi, oznaczone na rysunku planu jako:

1) 01-KDZ – droga klasy Z (zbiorcza) – ul. Makowa;

2) 02-KDL – droga klasy L (lokalna) – ul. Lawendowa oraz częściowo ul. Różana.

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą drogi

1) 03-KDD, 04-KDD, 013-KDD – drogi klasy D (dojazdowe).

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą:

1) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako: 05-KDW, 06-KDW, 07-KDW, 08-KDW, 09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW;

2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu jako KDX: 014-KDX, 015-KDX.

5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

1) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych.

6. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;

2) lokalizację chodników;

3) lokalizację ścieżek rowerowych;

4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) lokalizację miejsc postojowych;

6) lokalizację drzew w formie szpalerów.

8. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 1m.p./1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,

b) 1m.p./1 pokój gościnny w obiektach agroturystycznych,

c) dla posiadaczy kart parkingowych – nie dotyczy;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;

3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych,

b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

c) na innych obszarach, w uzasadnionych przypadkach;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy DN 80,

b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, które po wybudowaniu sieci wodociągowej należy zamknąć i podłączyć zabudowę do sieci wodociągowej,

c) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty,

d) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych, należy zapewnić dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,

e) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**

a) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,

b) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy DN160,

c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych,

d) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;

3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, terenów dróg publicznych oraz pozostałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,

c) z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,

d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości związanej z zamierzeniem inwestycyjnym,

e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,

g) na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych (tj.: rowy, sieć drenarska ze studniami i wylotami), podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

h) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej: ·teren objęty planem nie jest wyposażony w sieć kanalizacji deszczowej, ·istniejące rowy melioracyjne odwadniające teren objęty opracowaniem należy zachować do czasu wybudowania projektowanej kanalizacji deszczowej, ·zamykanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejsce likwidowanych rowów należy przewidzieć drenaż w celu zachowania właściwych stosunków wodnych;

4) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

b) budowę sieci SN i NN realizować w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;

c) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

d) dla istniejących sieci i urządzeń kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem ustala się: ·wyklucza się remonty, ·dopuszcza się bieżącą konserwację, ·dopuszcza się przebudowę;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** ze źródeł własnych bądź z sieci gazowej;

7) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**

a) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym.

§ 19. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów budowlanych oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (w tym obiektów zakwaterowania sezonowego lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 180 dni). Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

§ 20. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Nalicza się jednorazową opłatę na rzecz Gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-RM, 10-RM, 48-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,**

b) dopuszcza się agroturystykę,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich powyżej 40 DJP;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 16m od północnej granicy terenu elementarnego,

b) parametry zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30 %,

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50%,

c) parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy: ·dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m, ·dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8,0 m,

- liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- intensywność zabudowy: min: 0, max: 0,5,

- parametry dachu: ·dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów tylko w budynkach mieszkalnych, ·kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35^0-45^0 dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy o spadku 15^0-25^0,

- szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

d) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki: nie mniej niż 3000m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu,

b) parkingi: zgodnie z § 17 uchwały;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) część terenu 04-RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

b) na terenie 4-RM znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

c) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

d) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9-RM, 11-RM, 12-RM, 18-RM, 34-RM, 35-RM, 36-RM, 51-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,**

b) dopuszcza się agroturystykę,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich powyżej 40 DJP;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych (drogi gminnej 02-KDL i 03-KDD),

- dla terenów 11-RM i 18-RM w odległości nie mniej niż 16 m od północnej granicy terenu elementarnego,

b) parametry zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30 %,

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50%,

c) parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy: ·dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m, ·dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8,0 m,

- liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- intensywność zabudowy: min: 0, max: 0,5,

- parametry dachu: ·dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów tylko w budynkach mieszkalnych, ·kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35^0-45^0 dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy o spadku 15^0-25^0,

- szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

d) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL, teren 34-RM i 51-RM dostępny z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL oraz KDD,

b) parkingi: zgodnie z § 17 uchwały;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

b) zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19-RM, 20-RM, 33-RM, 49-RM, 50-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,**

b) dopuszcza się agroturystykę,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich powyżej 40 DJP;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych (drogi gminnej 03-KDD i 013-KDD),

- dla terenu 20-RM w odległości nie mniej niż 16 m od północnej granicy terenu elementarnego,

b) parametry zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30 %,

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50%,

c) parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy: ·dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m, ·dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8,0 m,

- liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- intensywność zabudowy: min: 0, max: 0,5,

- parametry dachu: ·dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów tylko w budynkach mieszkalnych, ·kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35^0-45^0 dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy o spadku 15^0-25^0,

- szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

d) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD,

b) parkingi: zgodnie z § 17 uchwały;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) część terenu 33-RM i 50-RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

b) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

c) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-RM, 3-RM, 5-RM, 8-RM, 21-RM, 22-RM, 23-RM, 24-RM, 29-RM, 30-RM, 31-RM, 32-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,**

b) dopuszcza się agroturystykę,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich powyżej 40 DJP;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (drogi gminnej 05-KDW, 06-KDW, 07-KDW, 08-KDW, 09-KDW, 010-KDW i 012-KDW),

- w odległości nie mniej niż 15m od północnej granicy terenu elementarnego,

b) parametry zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50%,

c) parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy: ·dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m, ·dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8,0 m,

- liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- intensywność zabudowy: min: 0, max: 0,5,

- parametry dachu: ·dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów tylko w budynkach mieszkalnych, ·kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35^0-45^0 dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy o spadku 15^0-25^0,

- szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

d) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,

b) parkingi: zgodnie z § 17 uchwały;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) część terenu 21-RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

b) na terenie 29-RM znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

c) na terenie 31-RM znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały, z wyłączeniem otworów okiennych i kolorystyki elewacji, które dopuszcza się do zachowania jak w stanie istniejącym;

d) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

e) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14-RM, 16-RM, 25-RM, 26-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,**

b) dopuszcza się agroturystykę,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich powyżej 40 DJP;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych (ciągu pieszo-jezdnego 015-KDX),

b) parametry zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50%,

c) parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy: ·dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m, ·dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8,0 m,
- liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- intensywność zabudowy: min: 0, max: 0,5,
- parametry dachu: ·dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów tylko w budynkach mieszkalnych, ·kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35^0-45^0 dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy o spadku 15^0-25^0,
- szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

d) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX,

b) parkingi: zgodnie z § 17 uchwały;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) część terenu 25-RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

b) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

c) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-RM, 6-RM, 7-RM, 15-RM, 27-RM, 28-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,**

b) dopuszcza się agroturystykę,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich powyżej 40 DJP;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) parametry zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50%,

c) parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy: ·dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m, ·dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8,0 m,
- liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- intensywność zabudowy: min: 0, max: 0,5,
- parametry dachu: ·dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów tylko w budynkach mieszkalnych, ·kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35^0-45^0 dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy o spadku 15^0-25^0,
- szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

d) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

e) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z dróg publicznych poprzez przyległe tereny oznaczone symbolem R,

b) parkingi: zgodnie z § 17 uchwały;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

b) jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37-R, 38-R, 39-R, 40-R, 41-R, 42-R, 43-R, 44-R, 45-R, 46-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny rolnicze,**

b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia biologicznie czynna: 100%,

c) powierzchnia zabudowy: nie dotyczy;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: bezpośrednio z terenów przyległych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) na części terenów (zgodnie z załącznikiem graficznym są to: 37-R, 39-R, 40-R, 43-R i 44-R) znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

b) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

c) na terenie występują urządzenia melioracji wodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej uchwały,

d) pozostałe zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,

e) nie dopuszcza się budowy nowych budynków.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47-ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **lasy;**

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: bezpośrednio z terenów przyległych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-KDZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **teren drogi zbiorczej,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od15,0m do 17,5m jak na rysunku planu, (w granicach działki ewidencyjnej),

b) wyposażenie: w liniach rozgraniczających terenu, należy urządzić chodnik,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

b) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02-KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **teren drogi lokalnej,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,0 do 12,0 m jak na rysunku planu, (częściowo w granicach działki ewidencyjnej),

b) wyposażenie: w liniach rozgraniczających terenu należy urządzić chodnik,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

b) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03-KDD, 04-KDD i 013-KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **teren drogi dojazdowej,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: ·03-KDD i 04-KDD - 10,0 m jak na rysunku planu, ·013-KDD - 9,0 m jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: w liniach rozgraniczających terenu należy urządzić chodnik,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

b) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05-KDW, 06-KDW, 07-KDW, 08-KDW, 09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW,** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **teren drogi wewnętrznej,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: ·**05-KDW** – od 5,0m do 9,5m jak na rysunku planu,·**06-KDW** - 6,0 m jak na rysunku planu,·**07-KDW** - 8,0 m, z częściowym poszerzeniem do 12m, jak na rysunku planu,·**08-KDW** - 8,0 m jak na rysunku planu,·**09-KDW** – od 6,5m do 8,0m jak na rysunku planu,·**010-KDW** – od 5,0m do 6,5m jak na rysunku planu,·**011-KDW** – od 4,0m do 5,0 jak na rysunku planu,·**012-KDW** – od 6,0m do 8,0m jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: w liniach rozgraniczających terenu należy urządzić chodnik,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) część terenu 05-KDW i 06-KDW znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy zgodne z § 11 uchwały,

b) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

c) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **014-KDX, 015-KDX i 016-KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **ciąg pieszo – jezdny,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: ·014-KDX 4,0 m z przewężeniem do 3,0 m i jak na rysunku planu, ·015-KDX 4,0 m jak na rysunku planu, ·016-KDX 4,0 m jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: w liniach rozgraniczających terenu należy urządzić chodnik,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" obowiązują zapisy zgodne z § 9 uchwały,

b) pozostałe zapisy jak w § 16 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

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

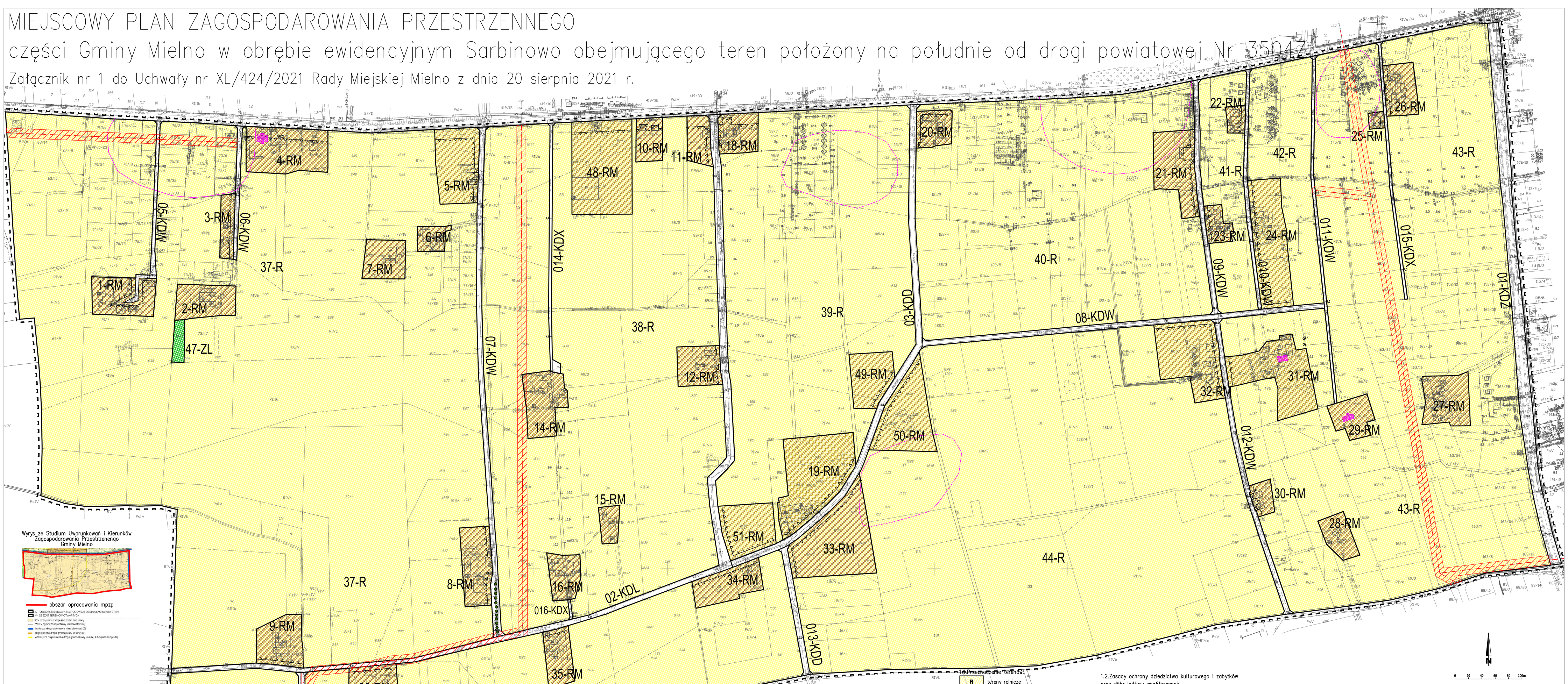
Przewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XL/424/2021 Rady Miejskiej Mielno z dnia 20 sierpnia 2021 r.



OZNACZENIA PLANU:

1.Ustalenia ogólne:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 01–AB — sposób oznaczenia terenu: 01 – numer terenu, AB – przeznaczenie terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.1.Przeznaczenie terenów:

R	tereny rolnicze
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
KDZ	tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorczych
KDL	tereny dróg publicznych klasy L – lokalnych
KDD	tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowych
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDX	tereny ciągów pieszo – jezdnych

1.2.Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- strefy ochrony archeologicznej – WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej
- obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

1.3.Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- drzewo/ szpaler drzew do zachowania

2.Oznaczenia nie będące ustaleniami planu:

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej NR 3504Z

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XL/424/2021 Rady Miejskiej Mielno z dnia 20 sierpnia 2021 r.

Sporządzający: Burmistrz Mielno

Zespół autorski główny projektant: mgr. inż. arch. Małgorzata Osowska upr. bud. nr 5-1167/2003

projektant: Tomasz Grzywacz, Kuba Wandzilewicz

projektanci przyrodnicy: mgr. inż. Arkadiusz Świder

CKK Centrum Kształcenia Kadr

Skala: 1:2000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XL/424/2021
Rady Miejskiej Mielna z dnia 20 sierpnia 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) Rada Miejska Mielna rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy
Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.
Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak
- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg
W granicach planu przewiduje się poszerzenie dróg publicznych 02-KDL oraz 03-KDD, 04-KDD i 013-KDD.

III. Uzbrojenie terenu
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy DN 80, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, które po wybudowaniu sieci wodociągowej należy zamknąć i podłączyć zabudowę do sieci wodociągowej,
c) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty,
d) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych, należy zapewnić dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,
e) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

a) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,
b) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy DN160,
c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych,
d) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na

ich lokalizację;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, terenów dróg publicznych oraz pozostałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,
c) z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości związanej z zamierzeniem inwestycyjnym,
e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
g) na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych (tj.: rowy, sieć drenarska ze studniami i wylotami), podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
h) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:
    - teren objęty planem nie jest wyposażony w sieć kanalizacji deszczowej,
    - istniejące rowy melioracyjne odwadniające teren objęty opracowaniem należy zachować do czasu wybudowania projektowanej kanalizacji deszczowej,
    - zamykanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejsce likwidowanych rowów należy przewidzieć drenaż w celu zachowania właściwych stosunków wodnych;

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XL/424/2021
Rady Miejskiej Mielna z dnia 20 sierpnia 2021 roku w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2020 r. do 11 grudnia 2020 r.
W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 28 grudnia 2020 roku wpłynęły 43 uwagi (numery uwag odpowiadają numerom nadanym w wykazie Burmistrza).

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Mielna i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 18.11.2020 r. dotyczyła zmiany przeznaczenia działki o numerze 85 obręb Sarbinowo (teren rolniczy klasa ziemi IVa) na działkę z możliwością zabudowy jednorodzinnej.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

2) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 01.12.2020 r. dotyczyła przeznaczenia działki 130/2 pod zabudowę zagrodową zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z możliwością prowadzenia działalności agroturystycznej. Prowadzenie działalności rolniczej planują przekazać dzieciom w najbliższym czasie.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji. Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków – działka ma powierzchnię mniejszą niż 1 ha. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich

działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

4) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 01.12.2020 r. dotyczyła przeznaczenia działki 130/1 pod zabudowę zagrodową zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z możliwością prowadzenia działalności agroturystycznej. prowadzenie działalności rolniczej planują przekazać dzieciom w najbliższym czasie.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji. Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków – działka ma powierzchnię mniejszą niż 1 ha. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

5) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 03.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcji i rodzaju zabudowy działek nr 125/6, 125/7, 125/9, 125/10 obręb 0012 Sarbinowo z rolnych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową z uwagi iż w/w działki uzyskały decyzje o warunkach zabudowy na Budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zespołu budynków usługowych w formie domków wczasowych wydaną przez Burmistrza Mielna w roku 2020. Następstwem powyższej decyzji jest wydanie prawomocnych decyzji pozwolenia na budowę przez Starostę Koszalińskiego w roku 2020 na „Budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączem i zewnętrzną instalacją wodociągową, instalacją kanalizacji sanitarnej ze zbiornikiem bezodpływowym na ścieki sanitarne wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową, instalacją zalicznikową oraz budowy zespołu budynków usługowych w formie domków wczasowych z instalacją wodociągową, instalacją kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami bezodpływowymi na ścieki sanitarne, instalacją energetyczną zalicznikową". Ponadto Starosta Koszaliński przyjął zgłoszenie w 2019 roku na budowę budynków rekreacji indywidualnych na w/w działkach. Starosta Koszaliński w dniu 5 czerwca 2020 roku nie wniósł sprzeciwu wydając Zaświadczenie z dnia 5 czerwca 2020 roku na zamierzenie budowlane w postaci Budowy rozdzielni sieci 125/8 wodociągowej z przyłączami która jest na chwilę obecną realizowana na terenie działki 125/8 w Sarbinowie.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

6) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 03.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcji i rodzaju zabudowy działki nr 125/9 obręb 0012 Sarbinowo z rolnej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową z uwagi iż w/w działka uzyskała decyzje o warunkach zabudowy na Budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zespołu budynków usługowych w formie domków wczasowych wydaną przez Burmistrza Mielna w roku 2020. Następstwem powyższej decyzji jest wydanie prawomocnych decyzji pozwolenia na budowę przez Starostę Koszalińskiego w roku 2020 na „Budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączem i zewnętrzną instalacją wodociągową, instalacją kanalizacji sanitarnej ze zbiornikiem bezodpływowym na ścieki sanitarne wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową, instalacją zalicznikową oraz budowy zespołu budynków usługowych w formie domków wczasowych z instalacją wodociągową, instalacją kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami bezodpływowymi na ścieki sanitarne, instalacją energetyczną zalicznikową". Ponadto Starosta Koszaliński przyjął zgłoszenie w 2019 roku na budowę budynków rekreacji indywidualnych na działce 125/9. Działka została w 2019 roku wyłączona z produkcji rolnej. Starosta Koszaliński w dniu 5 czerwca 2020 roku nie wniósł sprzeciwu wydając Zaświadczenie z dnia 5 czerwca 2020 roku na zamierzenie budowlane w postaci Budowy rozdzielni sieci 125/8 wodociągowej z przyłączami która jest na chwilę obecną realizowana na terenie działki 125/8 w Sarbinowie.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

7) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 07.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcjonowania nieruchomości na działce nr 70/27 z R na możliwość zabudowy o symbolu RM.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Powierzchnia tej działki 0,09 ha wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy siedliska rolniczego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

8) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 07.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcjonowania nieruchomości na działce nr 70/28 z R na możliwość zabudowy o symbolu RM.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Powierzchnia tej działki 0,09 ha wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy siedliska rolniczego. Działki geodezyjne o

niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

10) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 18.12.2020 r. dotyczyła możliwości na działkach 163/13, 163/11, 163/6 budowy siedlisk z możliwością rozwoju agroturystyki. W proponowanym planie obręb Sarbinowo położonym na południe od drogi powiatowej nr. 0345Z jest zapis R1 niezgodny z aktualnym studium do tego terenu, ponieważ w obowiązującym studium jest zapis R2.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

11) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 18.12.2020 r. dotyczyła możliwości na działkach 163/16, 163/10, 163/5 budowy siedlisk z możliwością rozwoju agroturystyki. W proponowanym planie obręb Sarbinowo położonym na południe od drogi powiatowej nr. 0345Z jest zapis R1 niezgodny z aktualnym studium do tego terenu, ponieważ w obowiązującym studium jest zapis R2.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

12) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 21.12.2020 r. dotyczyła możliwości zmiany funkcji i rodzaju zabudowy działki nr 127/3 obręb Sarbinowo z rolnej na funkcje mieszkaniową jednorodzinną z uwagi iż w/w działka ta miała*

być przeznaczona do podziału dla pięciorga dzieci które chciały na tej działce wybudować sobie budynki mieszkalne.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

14) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 22.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 132/1 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV.R2 i R2+AG/tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne, które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno przyjęte uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27.04.2010 r. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na bazie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG na działce nr 132/1.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

15) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 22.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 132/2 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV.R2 i R2+AG/tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne, które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno przyjęte uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27.04.2010 r. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na bazie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG na działce nr 132/2.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym

działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

16) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 22.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 132/4 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV.R2 i R2+AG/tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne, które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno przyjęte uchwalą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27.04.2010 r. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na bazie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG na działce nr 132/4.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

17) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 22.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 481/1 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV.R2 i R2+AG/tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne, które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno przyjęte uchwalą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27.04.2010 r. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na bazie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG na działce nr 481/1.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

19) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 23.12.2020 r. dotyczyła dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych na terenie obejmującym działki nr 163/16, 163/13, 163/5, 163/10 i 163/11 obręb ewidencyjny Sarbinowo. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza możliwość zabudowy tj.: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Wielkość działek nie pozwala na prowadzenie gospodarstwa rolnego a działalność agroturystyczna powinna wspierać rolnika prowadzącego gospodarstwo.
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego. W przypadku gdy właściciel siedliska nie posiada już miejsca na rozwój własnej działalności istnieje możliwość powiększenia siedliska bądź jego inna lokalizacja, jednakże nie w postaci drogi wewnętrznej ze zlokalizowanym po obu jej stronach osiedlem siedlisk rolniczych Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

20) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 23.12.2020 r. dotyczyła zmiany zapisu dotyczącego działki 123/2 z przeznaczenia rolniczego na zabudowę usługową (usługi turystyki) oraz mieszkalną jednorodzinną. W sierpniu 2020r uzyskano decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez Burmistrza Mielna dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zespołu ośmiu budynków usługowych w formie domków wczasowych.*
Obecnie trwają prace projektowe oraz związane z nimi uzgodnienia. Wnoszą o umożliwienie wykorzystania działki w analogicznym zakresie.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka); Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium.

21) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 23.12.2020 r. dotyczyła zmiany zapisu dotyczącego działki 157/2 z przeznaczenia rolniczego na zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Prosi o dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w jej części południowej zgodnie z załączonym szkicem.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych

terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

22) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 23.12.2020 r. dotyczyła zmiany zapisu dotyczącego działek 79/9, 79/10, 79/11, 79/12, 79/14, 79/15 i 79/17 z przeznaczenia rolniczego na zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Na wskazanych działkach jest w trakcie rozpoczęcia budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na które posiada prawomocne decyzję o pozwoleniu na budowę.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami ww. studium które określa dla tego terenu rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zagrodowa na podst. przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

24) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła pozostawienia działki nr 123/10 obr. 0012 tak jak jest do tej pory jako działka budowlana oraz o dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

26) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła terenu na którym położona jest działka o numerze 70/14, który w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno (przyjętego uchwałą Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010r.) oznaczony jest jako: R2- czyli tereny rolnicze z możliwością zabudowy, natomiast w wyłożonym do konsultacji miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na tym terenie brak jest możliwości zabudowy. Dla w/w działki posiada wydane prawomocne warunki zabudowy oraz kończy formalności z uzyskaniem Decyzji o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego zabudowy. Prosi o dokonanie zmiany odnośnie zagospodarowania w miejscowym planie, tak, aby był zgodny ze studium, stanem faktycznym oraz wydanymi warunkami dla działki.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego

funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego. Powierzchnia tej działki 0,09 ha wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy siedliska rolniczego.

28) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła terenu na którym położona jest działka o numerze 70/12, który w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno (przyjętego uchwałą Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010r.) oznaczony jest jako: R2- czyli tereny rolnicze z możliwością zabudowy, natomiast w wyłożonym do konsultacji miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na tym terenie brak jest możliwości zabudowy. Dla w/w działki zostały wydane prawomocne warunki zabudowy oraz kończą formalności z uzyskaniem Decyzji o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego zabudowy. Prosi o dokonanie zmiany odnośnie zagospodarowania w miejscowym planie, tak, aby był zgodny ze studium, stanem faktycznym oraz wydanymi warunkami dla tej działki.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);
Powierzchnia tej działki 0,09 ha wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy siedliska rolniczego. Wydzielenie wielu działek wzdłuż drogi wewnętrznej z zamiarem lokalizacji siedlisk rolniczych nie pozwoli na prowadzenie działalności rolniczej.

31) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła przeznaczenia działki nr 99 pod zabudowę zagrodową. Działka przeznaczona jest dla syna w celu zabudowania nowego siedliska. Syn jest rolnikiem.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Uwzględniono uwagi dot. lokalizacji nowych siedlisk na działkach nr 107 i 117. Nie ma uzasadnienia budowa kilku siedlisk na potrzeby prowadzenia jednego gospodarstwa rolnego.

32) *Uwaga złożona przez osoba fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła przeznaczenia działki nr 130/3 pod zabudowę zagrodową z możliwością prowadzenia działalności agroturystycznej.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Uwzględniono uwagi dot. lokalizacji nowych siedlisk na działkach nr 107 i 117. Nie ma uzasadnienia budowa kilku siedlisk na potrzeby prowadzenia jednego gospodarstwa rolnego.

34) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła zmiany funkcji i rodzaju zabudowy na działkach 145/2, 147 i 143 z rolnych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną i funkcję zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystycznej.*

Uwaga została nieuwzględniona w części.

UZASADNIENIE:
Nie można przeznaczyć na funkcję mieszkaniową jednorodzinną ponieważ ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych

terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);
Możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwa, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego. W przypadku gdy właściciel siedliska nie posiada już miejsca na rozwój własnej działalności istnieje możliwość powiększenia siedliska bądź jego inna lokalizacja a nie przekształcenie wszystkich działek pod zabudowę siedliskami rolniczymi.
Uwagę uwzględniono częściowo poprzez powiększenie istniejącego siedliska na działce nr 143 na części określonej na rysunku.

35) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła sprzeciwu w sprawie przeznaczenia działki nr 151 jako ziemi rolnej oraz wnosiła o przekwalifikowanie ww nieruchomości jako działki budowlanej z możliwością zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

36) *Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 28.12.2020 r. dotyczyła sprzeciwu w sprawie przeznaczenia działki nr 162/6 jako ziemi rolnej oraz wnosiła o przekwalifikowanie ww nieruchomości jako działki budowlanej z możliwością zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

37) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła sprzeciwu w sprawie przeznaczenia działek nr 162/5, 162/2 jako ziemi rolnej oraz wnosiła o przekwalifikowanie ww nieruchomości jako działki budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej. Na działki 162/5 oraz 162/2 zostały ustalone warunki zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna, gospodarcza. Składający uwagę będzie starał się o udzielenie pozwolenia na budowę, dlatego wnioskuje, aby w planie miejscowym zagospodarowania zmienić przeznaczenie działek nr 162/5 oraz 162/2 na działki budowlane z zabudową jednorodzinną.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania

zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

38) Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 28.12.2020 r. dotyczyła sprzeciwu w sprawie przeznaczenia działek nr 162/4, 162/3 jako ziemi rolnej oraz wnosiła o przekwalifikowanie ww nieruchomości jako działki budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

40) Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 29.12.2020 r. (Dokument elektroniczny sporządzony 28.12.2020r.) dotyczyła pozostawienia działki nr 123/10 obr 0012 jako działki budowlanej oraz o dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

41) Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 29.12.2020 r. (Dokument elektroniczny sporządzony 28.12.2020r.) dotyczyła prawidłowość procedury planistycznej. Działka nr 123/10 jest odrolniona na mapie ma status działki budowlanej oraz została wydana decyzja o war. zab.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

42) Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 30.12.2020 r. (Data stempla pocztowego 28.12.2020r.) dotyczyła ustalenia dla działek 163/31, 163/32 i 163/33 przeznaczenia zgodnego z decyzją z dnia 28.01.2011 o warunkach zabudowy - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca w zespole

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

43) *Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 30.12.2020 r. (wysłane na adres mailowy UM dnia 28.12.2020r.) dotyczyła prawidłowości procedury planistycznej. Działka 123/10 jest odrolniona oraz na mapie ma status działki budowlanej, została wydana decyzja o war. zab.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie tego rodzaju zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 kwietnia 2021 r. do 28 kwietnia 2021 r.
W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 12 maja 2021 roku wpłynęły 33 uwagi.

1) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.04.2021 r. informowała, iż w prognozie oddziaływania na środowisko działka nr 94 oznaczona jest jako grunt klasy RIII a aktualnie jest to RIV zgodnie z decyzją Starosty Koszalińskiego oraz wnosiła o zmianę terenu oznaczonego jako 15-RM na teren zabudowy mieszkalno – usługowej.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie zabudowy mieszkalno-usługowej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

2) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 14.04.2021 r. dotyczyła zmiany przeznaczenia działki nr 94 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z funkcją agroturystyki lub pod zabudowę mieszkaniowo - usługową*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Dopuszczenie zabudowy mieszkalno-usługowej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Natomiast agroturystyka co do zasady funkcjonuje tylko w siedliskach rolnych a nie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

3a) Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 04.05.2021 r. dotyczyła rozszerzenia zabudowy RM na całą działkę nr 77 oraz możliwości zabudowy działki 83, 85/1 i 85/2 budynkami mieszkalnymi i gospodarskimi

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Teren 5-RM został już powiększony, po zwiększeniu zabudowy nie pozostanie już terenu pod uprawy i prowadzenie gospodarstwa rolnego. W przypadku gdy właściciel nie posiada już miejsca na rozwój własnej działalności istnieje możliwość powiększenia siedliska bądź jeśli parametry działki na to nie pozwalają jego inna lokalizacja. Pierwotna lokalizacja siedliska na terenie 5-RM została już powiększona, w stosunku do pierwotnego wydzielenia jest obecnie czterokrotnie większa.
Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

3b) Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 06.05.2021 r. dotyczyła rozszerzenia zabudowy RM na całą działkę nr 77 oraz możliwości zabudowy działki 83, 85/1 i 85/2 budynkami mieszkalnymi i gospodarskimi

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Teren 5-RM został już powiększony, po zwiększeniu zabudowy nie pozostanie już terenu pod uprawy i prowadzenie gospodarstwa rolnego. W przypadku gdy właściciel nie posiada już miejsca na rozwój własnej działalności istnieje możliwość powiększenia siedliska bądź jeśli parametry działki na to nie pozwalają jego inna lokalizacja. Pierwotna lokalizacja siedliska na terenie 5-RM została już powiększona, w stosunku do pierwotnego wydzielenia jest obecnie czterokrotnie większa.
Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka);

4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 10.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działek nr 125/6 i 125/7 z kategorii R rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV.R2 i R2+ AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne). Działki te uzyskały decyzje o warunkach zabudowy oraz prawomocne decyzje pozwolenia na budowę. Ponadto Starosta przyjął zgłoszenie budowy budynków rekreacji indywidualnej.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:

Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji. Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Działki te stanowią już tereny zurbanizowane a ponadto powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego.

5) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 11.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działek nr 91/1 i 91/2 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV.R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne). W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości – brak działek o takich numerach.

6) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 11.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działek nr 162/4 i 162/3 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

7) *Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 11.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 162/6 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

8) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 11.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 87 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Część działki została już przeznaczona pod zabudowę zagrodową.

9) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 11.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 134 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Osoba wnosząca uwagę ma już siedlisko po drugiej stronie drogi 012-KDW. W przypadku gdy właściciel siedliska nie posiada już miejsca na rozwój własnej działalności istnieje możliwość powiększenia siedliska a nie przekształcenie kolejnych działek pod zabudowę siedliskami rolniczymi.

10) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 11.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 155 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Część działki została już przeznaczona pod zabudowę zagrodową.

11) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 132/1 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają

możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w "studium".

12) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 132/4 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

13) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 481/1 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia 0,4 ha wymagana pod lokalizację zabudowy jest niewystarczająca do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie

miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium”.

14) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki 132/2 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia 0,4 ha wymagana pod lokalizację zabudowy jest niewystarczająca do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium”.

15) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 135 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Część działki została już przeznaczona pod zabudowę zagrodową.

16) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany rodzaju zabudowy działki nr 151/1 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Działka częściowo nie jest już wykorzystywana na cele rolne. Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych

(własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Pozostała powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

17) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany zagospodarowania działek nr 163/10, 163/6, 163/5 na zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym z możliwością dopuszczenia agroturystyki.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

18) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany zagospodarowania działek nr 163/16, 163/13, 163/11 na zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym z możliwością dopuszczenia agroturystyki.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

19) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 163/27 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W*

związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

20) Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 163/23 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

21) Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki 73/25 i 73/24 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Na działce nr 73/25 jest już siedlisko. Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej

czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

22) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 143 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 24-RM został powiększony po pierwszym wyłożeniu.

23) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 145/2 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Właściciel posiada siedlisko na działce nr 143, które zostało powiększone.

24) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 12.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 147 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Właściciel posiada siedlisko na działce nr 143, które zostało powiększone.

25) *Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 130/2 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w*

obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Właściciel posiada siedlisko, po pierwszym wyłożeniu uwzględniono część uwag właściciela dotyczących lokalizacji dodatkowych siedlisk rolniczych.

26) Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 99 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Właściciel posiada siedlisko, po pierwszym wyłożeniu uwzględniono część uwag właściciela dotyczących lokalizacji dodatkowych siedlisk rolniczych.

27) Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 130/3 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Właściciel posiada siedlisko, po pierwszym wyłożeniu uwzględniono część uwag właściciela dotyczących lokalizacji dodatkowych siedlisk rolniczych.

28) Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 130/1 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:

Lokalizacja siedlisk rolniczych na wszystkich działkach uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej. Przekształcenie mniejszych działek pod osobne sąsiadujące ze sobą tereny zabudowy siedliskowej nie stanowi rozproszonej zabudowy będącej cechą zabudowy siedliskowej i nie zapewnia zaplecza do prowadzenia działalności rolniczej. Właściciel posiada siedlisko, po pierwszym wyłożeniu uwzględniono część uwag właściciela dotyczących lokalizacji dodatkowych siedlisk rolniczych.

29) *Uwaga złożona przez osoby fizyczne dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 486 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG. Uwaga dotyczyła również powiększenia działki siedliskowej zgodnie z granicami działki.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Siedlisko zostało już znacznie powiększone w wyniku uwzględnienia uwagi po pierwszym wyłożeniu.

30) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 157/2 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystycznej).*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Powierzchnia działki jest niewystarczająca do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

31) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 125/9 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG. W uwadze zawarto informację o fakcie iż działka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy oraz prawomocne decyzje pozwolenia na budowę. Ponadto Starosta przyjął zgłoszenie budowy budynków rekreacji indywidualnej.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji. Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Działka ta stanowi już tereny zurbanizowane a ponadto powierzchnia działki

wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

32) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 125/10 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG. W uwadze zawarto informację o fakcie iż działka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy oraz prawomocne decyzje pozwolenia na budowę. Ponadto Starosta przyjął zgłoszenie budowy budynków rekreacji indywidualnej.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji. Jest możliwość przekształcenia działki rolnej w działkę siedliskową, ale tylko w formie gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Działka ta stanowi już tereny zurbanizowane a ponadto powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

33) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 13.05.2021 r. dotyczyła zmiany funkcji rodzaju zabudowy działki nr 132/6 z kategorii R/rolnej bez możliwości zabudowy na kategorię IV, R2 i R2+AG (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyczne), które umieszczone są w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno. W związku z tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony na podstawie studium wnioskuje o utrzymanie kategorii R2+AG.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:
Przekształcenie działki rolnej w działkę siedliskową jest możliwe tylko w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego, a gospodarstwem rolnym jest teren o powierzchni minimum 1 ha rolnych użytków. Tej czynności prawnej może dokonać wyłącznie rolnik czyli osoba, która przez ostatnie 5 lat pracowała w gospodarstwie rolnym (lub je prowadziła), lub osoba, która ma wykształcenie rolnicze i jest właścicielem gruntów rolnych (własność, wieczyste użytkowanie, lub dzierżawa). Powierzchnia działki jest niewystarczająca do prowadzenia działalności rolniczej. Powierzchnia działki wyklucza możliwość lokalizacji gospodarstwa rolnego. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w „studium".

Przewodniczący Rady Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/424/2021

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 20 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z.

Projekt planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr V/45/2019 Rady Miejskiej Mielna z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo obejmującego teren położony na południe od drogi powiatowej Nr 3504Z. Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 188 ha.

Celem przedmiotowego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednym z tych kierunków jest ochrona terenów rolnych położonych na południe od drogi powiatowej przed niekontrolowanym przekształceniem w tereny zabudowy na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z zapisami „studium" na przedmiotowych terenach wskazuje się rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka).

Zabudowa zagrodowa jest to zabudowa na gruntach rolnych, która związana jest funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym. W związku z tym została przeprowadzona analiza nieruchomości rolnych położonych w granicach planu miejscowego, w wyniku której wyodrębniono działki geodezyjne, na których możliwa jest realizacja zabudowy zagrodowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Działki geodezyjne o niewielkiej powierzchni (ok. 1000-3000m^2) praktycznie nie dają możliwości utworzenia samodzielnego gospodarstwa rolnego, w związku z tym działki te przeznaczono na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Ustalenie dla takich działek geodezyjnych możliwości zabudowy zagrodowej stanowiłoby próbę ominięcia prawa, stwarzając możliwość realizacji zabudowy, która de facto nie miałaby rolniczego charakteru, łamiąc tym samym przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy, która ostatecznie nie miałaby charakteru rolnego (rolniczy charakter, w uwagi na niewielką powierzchnię, jest niemożliwy) byłoby ponadto sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w 'studium".

Przyjęte rozwiązania przedmiotowego planu zatem nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno".

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

·plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

·w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

·w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był

wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od **17.11.2020 r.** do **11.12.2020 r.** oraz od **07.04.2021 r.** do **28.04.2021 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mielnie. Ponadto w dniach **08.12.2020 r. oraz 22.04.2021 r.** odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do **28.12.2020 r.** wpłynęły 43 uwagi oraz po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do **12.05.2021 r.** wpłynęły 33 uwagi;

·przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów. Celem procedury było zahamowanie niekontrolowanego rozrostu zabudowy letniskowej na terenach przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno (przyjętego uchwałą Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010r.) na cele rolnicze. Zwrócono uwagę, że organy administracyjne nie są zobowiązane na żadnym etapie procesu planistycznego do uwzględnienia w ustaleniach planu zapisów decyzji o pozwoleniu na budowę czy decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji. Wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę sposób zagospodarowania terenu pozostaje w mocy i inwestor jest władny wykonywać przyznane w niej uprawnienia w okresie ważności tej decyzji, natomiast ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które określa dla przedmiotowych terenów rodzaj zainwestowania R2 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, rozumianej jako zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej oraz obszaru gminy, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej (agroturystyka).

·nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

·wyniki analizy nie odnoszą się do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym nie można ocenić zgodności sporządzanego planu z wynikami „Analizy zmian z zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mielno", przyjętej przez Radę Gminy Mielno Uchwałą Nr VI/34/2007 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz przystąpienia do zmiany studium.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

·wpływ ustaleń planu na finanse publiczne może być negatywny ze względu na możliwość powstania roszczeń w związku z wprowadzanym w planie zakazem zabudowy; nadrzędnym celem niniejszego planu jest ochrona terenów na południe od drogi powiatowej przed niekontrolowaną zabudową letniskową i mieszkaniową generującą obciążenia dla gminy,

·w obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowego układu drogowego należącego do zadań własnych gminy, natomiast plan przewiduje poszerzenia podstawowego układu dróg gminnych, których realizacja należy do zadań własnych gminy,

·w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.