

Mielno dnia, 14.07.2017 r.

Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Informuję że Gmina Mielno obecnie nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 4/286, 4/287, 4/289, 4/290, 4/292, 4/293, 4/294, 4/295, 4/296, 4/297, 4/298, 4/299, 4/300, 4/301, 4/302, 4/303, 4/304, 4/305 obręb ewidencyjny 0020, Mielno – Miasto.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 poz. 1073) informuję, że w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” gminy Mielno zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Mielno nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 roku, działki nr 4/286, 4/287, 4/289, 4/290, 4/292, 4/293, 4/294, 4/295, 4/296, 4/297, 4/298, 4/299, 4/300, 4/301, 4/302, 4/303, 4/304, 4/305 obręb ewidencyjny 0020, Mielno – Miasto, znajduje się w następującym obszarze oznaczonym jako:

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

Ustalenia Studium

Obszary Funkcjonalne Zainwestowane i Rozwojowe Gminy

Obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej (III)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

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

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

- modernizacja i uzupełnianie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rozwojowych
- z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych, kulturowych i przyrodniczych obszaru oraz parametrów
- i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych, w tym:
 - zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową;
 - przekształcenie terenów poprodukcyjnych oraz innych zdegradowanych na funkcje zgodne z założeniami i kierunkami przekształceń w strefie, przede wszystkim na funkcje mieszkaniowe, usługowe, zieleni urządzonej,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych centrów lub pasm usługowych,
 - porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań dróg publicznych oraz w otoczeniu tras wylotowych z gminy, w tym przez przebudowę istniejących oraz wprowadzanie nowych obiektów i zagospodarowania o wysokich walorach estetycznych;
- rewaloryzacja układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych, stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego;

- rozwijanie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- priorytet dla transportu publicznego na głównych trasach dojazdowych do zainwestowania obszarów zabudowy centrów turystycznych oraz rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego;
- ochrona i modernizacja istniejących parków i zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- ochrona funkcji i obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego gminy;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej.

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

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

- a) ustala się priorytet lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- b) niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację usług, zieleni urządzonej, inwestycji celu publicznego oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- c) wskazuje się orientacyjne obszary lokalnych centrów usługowych do kształtowania w planach miejscowych, poprzez:
 - uzupełnianie programu usługowego,
 - włączanie zabudowy usługowej w strukturę funkcjonalno – przestrzenną i kompozycyjną większych struktur przestrzennych np. osiedli,
 - przekształcanie form architektonicznych degradujących przestrzeń pod względem estetycznym;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium;
- e) dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi tj. z wyłączeniem funkcji rzemieślniczo – usługowych, składowych, przemysłowych ... i funkcji wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i/lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko dla których przeprowadzona procedura wykazała niekorzystny wpływ na środowisko obszaru, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji, których lokalizacje uzależnia się od niezbędności dla obsługi gminy i rejonu.

Ogólne ustalenia studium:

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

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

powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej;

- dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej: zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa (z wyłączeniem realizacji zabudowy szeregowej na terenach zabudowy usługowo – mieszkaniowej ekstensywnej (UM-e) lub pierzejowa tj. stanowiąca pierzeje ulic (dopuszczona jedynie na terenach zabudowy usługowo – mieszkaniowej intensywnej (UM-i);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Szczegółowe ustalenia studium:

UM1-e - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej ekstensywnej

Wskaźniki:

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

- przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy:
 - mieszkaniowej: bliźniaczej - 600 m², wolnostojącej - 750 m², przy czym zalecaną powierzchnię działki określa się na 1500 – 2000 m²,
 - mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 600 m²;
 - mieszkaniowej wielorodzinnej – nie określa się;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- przynajmniej 20% terenu jako teren służący osiedlowej rekreacji i wypoczynkowi (przy realizacji dopuszczonej na działce 193/169 z obrębu Gąski zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

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

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

Z up. BURMISTRZA

Joanna Kasprzyk
Kierownik Referatu Gospodarki
Przeziębienie i Mieszkalności

Otrzymuje:

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

24-07-2017

Wpłynęło dnia

nr. dziennika1457.....