

Załącznik nr 5
do
Uchwały Nr XLIV/459/10
Rady Gminy Mielno
z dnia 27 kwietnia 2010 r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIELNO**

**CZĘŚĆ III - UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTĘZĘ USTALEŃ
PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

Opracował:

*na podstawie Umowy Nr 342-23/2007
z dnia 14 września 2007 roku*
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

mgr inż. gospodarki przestrzennej Wioletta Jaworska

1. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, gdzie znajduje się charakterystyka stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania, oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian, a także wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 1997 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymagań.

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy Mielno zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych (zewnętrznych) i lokalnych (wewnętrznych). Syntetyczna analiza głównych uwarunkowań ma znaczący wpływ na określenie najbardziej pożądanych i z drugiej strony realnych kierunków rozwoju gospodarczego gminy.

Do głównych uwarunkowań sprzyjających rozwojowi gminy należą:

- atrakcyjne położenie geograficzne (w bezpośrednim sąsiedztwie morza Bałtyckiego i jeziora Jamno), administracyjne (w pobliżu Koszalina - najważniejszego ośrodka regionalnego w tej części województwa) i komunikacyjne (korzystny przestrzennie układ powiązań drogowych i kolejowych z sąsiednimi obszarami, położenie w sąsiedztwie ważnego międzyregionalnego szlaku drogowego (drogi krajowej nr 11), przewidzianego do modernizacji i rozbudowy do parametrów drogi ekspresowej),
- atrakcyjne warunki środowiska naturalnego (klimat, wody otwarte, lasy, szeroka piaszczysta plaża, ...),
- dobrze rozwinięte zaplecze turystyczne,
- przyrodnicza i kulturowa atrakcyjność terenu,
- zachowana infrastruktura kolejowa, umożliwiająca reaktywację połączeń kolejowych,
- możliwości przestrzenne budowy nowych połączeń komunikacyjnych na terenach otwartych – poza terenami zwartej zabudowy,
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej.

Głównymi zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- duże ograniczenia w przestrzennym rozwoju zagospodarowania gminy wynikające z:
 - naturalnych cech zasobów środowiska przyrodniczego (duży odsetek terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów podmokłych, słabonośnych oraz gruntów wysokich klas bonitacyjnych),
 - niedostatecznie rozwiniętej infrastruktury technicznej;
- niekontrolowany napór mieszkańców z całego kraju na tereny gminy oraz związane z tym konflikty przestrzenne i społeczne, w tym zagrożenie:
 - brakiem pełnego uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i społeczną,
 - utratą możliwości wykształcenia przestrzeni publicznych,
 - kształtowania i ochrony ładu przestrzennego;
- rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost zapotrzebowania na transport i pozostałą infrastrukturę techniczną,
- nieprzystosowanie układu komunikacyjnego do sezonowości ruchu,
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy realizacji planowanego zagospodarowania, w tym modernizacji i rozbudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej,
- ograniczone możliwości w poprawie parametrów technicznych i użytkowych drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych na terenach zwartej zabudowy;
- brak dobrych i szybkich połączeń z Koszalinem, brak wystarczających połączeń alternatywnych, szczególnie szynowego,
- brak rozwiązania problemu parkowania dla turystów.

Biorąc za podstawę powyższe uwarunkowania i ich wpływ na ustalenie kierunków oraz ujęty w „Strategii rozwoju Gminy Mielno do roku 2013” (2007) cel strategiczny zrównoważonego i wielofunkcyjnego rozwój obszaru gminy, przyjęto założenia i cele polityki przestrzennej.

Za główne cele polityki przestrzennej gminy uznano:

- 1) *Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:*
 - rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,

- sprawne funkcjonowanie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - ochronę przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- 2) *Zachowanie wartości obecnego zainwestowania gminy, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, humanizacji warunków życia, realizowanych głównie poprzez :*
- określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług turystyki, infrastruktury technicznej itd. , których realizacja w znacznym stopniu wpłynie na poprawę sytuacji mieszkaniowej i stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy,
 - zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej – zieleni wiejskiej urządzonej wprowadzonych do rejonów zabudowanych i wymagających zagospodarowania,
 - określenie zespołów zabudowy wymagających rehabilitacji, umożliwienie wprowadzenia obiektów i zespołów odpowiadających funkcją i standardem współczesnym założeniom, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich;
- 3) *Wykorzystanie szans rozwojowych gminy wynikających z:*
- geograficznego, administracyjnego i komunikacyjnego położenia gminy oraz jej związków z miastem Koszalin, poprzez zabezpieczenie terenów dla rozwoju przedsiębiorczości, mieszkalnictwa oraz rekreacji, turystyki i wypoczynku, w tym przede wszystkim ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka turystycznego na Zachodnim Pomorzu z kreowaniem na jej obszarze rozwoju i wzmocnienia następujących obszarów funkcjonalnych:
 - wielofunkcyjnych centrów turystycznych (I),
 - zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytovej całorocznej (II),
 - zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytovej sezonowej (III),
 - zabudowy zagrodowej i rozwoju agroturystyki (IV),
 - obszarów otwartych (V);
 - wysokich walorów przyrodniczo – krajobrazowych, w tym przede wszystkim objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (m.in.: obszary NATURA 2000, OChK „Koszaliński Pas Nadmorski”, rezerwat przyrody „Łazy”);
 - zachowania licznych zespołów i obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym przede wszystkim parków, kościołów, cmentarzy, obiektów architektury i budownictwa (zabytkowych oraz o wartościach kulturowych), układów przestrzennych miejscowości i zabudowy o wartościach kulturowych, stanowisk archeologicznych posiadających ekspozycję terenową;
- 4) *Ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju gminy oraz sytuacji konfliktowych i problemowych, m. in. poprzez:*
- uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy – m.in. poprzez strefowanie funkcji z jednoczesną eliminacją współistnienia (w tym sąsiedztwa) funkcji wzajemnie wykluczających się i/lub stworzenie podstaw do eliminacji ewentualnych uciążliwości i zagrożeń;
 - przekształcenie i rozbudowę układu drogowego w sposób zapewniający:
 - sprawne połączenia z układem dróg zewnętrznych;
 - eliminację ruchu tranzytowego z obszarów intensywnego zagospodarowania m.in. poprzez obsługę struktur funkcjonalno-przestrzennych na zasadzie obwodnic i/lub dróg serwisowych,
 - dogodnie skomunikowania terenów rozwojowych z istniejącym zagospodarowaniem;
 - rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym systemów uzbrojenia komunalnego;
 - podnoszenie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez kształtowanie obszarów:
 - koncentracji usług, w tym publicznych i komercyjnych (programowanie),
 - zieleni publicznej i innej,
 - przestrzeni publicznych,

zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym krajowego korytarza ekologicznego (tj. obszaru nadbrzeżnego pasa morskiego (plaża i wody przybrzeżne) wraz z jeziorem Jamno i przyległymi terenami nizin aluwialnych (głównie chodzi o poldery)), stanowiącego korytarz ekologiczny łączący tereny morskie i przybrzeżne w układzie równoleżnikowym.

Wyznaczone cele polityki przestrzennej i określone istotne elementy struktury gminy stanowią podstawę do rozwinięcia w części zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego.

2. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy zakłada:

- rozwój i optymalne wykorzystanie obszarów położonych w bliskim sąsiedztwie morza z jednoczesnym ukierunkowaniem na zróżnicowanie funkcjonalne zagospodarowania i zabudowy obsługi ruchu turystycznego,
- rozwój terenów mieszkaniowo – usługowych w zachodniej części gminy,
- podniesienie standardów istniejącej zabudowy miejscowości poprzez uporządkowanie ich struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zapewnienie kształtowania przestrzeni publicznych,
- zapewnienie funkcjonowania fragmentów ciągów przyrodniczych przenikających istniejące i projektowane zagospodarowanie, w sposób umożliwiający powiązanie terenów zasilających oraz podłączenie do nich terenów wymagających zasilania przyrodniczego tj. obszarów istniejącego i projektowanego zagospodarowania.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowany został w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek strukturalno – funkcjonalnych.

Obszar gminy podzielony został na strefy funkcjonalne, które stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębnione zostały następujące strefy funkcjonalne:

- strefa przyrodniczo-krajobrazowa z wyłączeniem zabudowy (E),
- strefa przyrodniczo- krajobrazowa z zabudową (E-Z);
- strefa rolnicza z wyłączeniem zabudowy (R),
- strefa rolnicza z zabudową (R-Z),
- strefa dominacji zabudowy (Z).

Rodzaj oraz granice poszczególnych stref zdeteminowane są wiodącymi uwarunkowaniami rozwoju gminy.

Strefy funkcjonalne podzielone zostały na obszary funkcjonalne. Są to jednostki niższego rzędu w stosunku do stref funkcjonalnych i stanowią ich część - „podzbiór” obejmujący tereny zwartej zabudowy i zainwestowania. Wyszczególnia się je celem identyfikacji kreowanego w ich obrębie zagospodarowania i zabudowy.

Dla terenów zwartej zabudowy i zainwestowania, leżących w obrębie stref funkcjonalnych wyszczególnione zostały obszary funkcjonalne, w których przewidziane jest utrzymanie i/lub przekształcenie istniejącej oraz rozwój nowej zabudowy i inwestycji, z podziałem na:

- obszar wielofunkcyjnego centrum turystycznego (I), z podziałem na:
 - centra turystyczne istniejących terenów zainwestowanych (1): centrum turystyczne wiodące w Mielnie (I-1a), centrum turystyczne wspomagające w Sarbinowie (I-1b),
 - centra turystyczne nowych terenów inwestycyjnych (2) – centrum turystyczne wspomagające w Unieściu – Łazach (I-2),
- obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej całorocznej (II),
- obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej (III),
obszar zabudowy zagrodowej i obsługi agroturystyki (IV).

Rodzaj oraz granice poszczególnych obszarów określone zostały na podstawie analizy ich lokalizacji w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy, wiodącego w ich obrębie rodzaju zabudowy i zainwestowania terenów oraz aktualnych i prognozowanych trendów w ich zagospodarowywaniu.

Dopełnienie terenów zwartej zabudowy i zainwestowania stanowią tereny rolne, leśne, wód powierzchniowych itd., które są zagregowane w jeden obszar tzw. obszar terenów otwartych (V) (bez wyszczególnień).

Dodatkowo wydzielone zostały grupy terenów funkcjonalnych, obejmujące wszystkie tereny funkcjonalne możliwe do zgeneralizowania ze względu na wiodące cechy. Ze względów zachowania czytelności nie są przedstawiane na rysunku, a ich klasyfikację podaje się celem zachowania hierarchiczności stosowanych wydzielen funkcjonalnych oraz czytelności w formułowanych kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

W granicach stref i obszarów funkcjonalnych wskazane zostały grupy terenów funkcjonalnych, z podziałem na:

- dla obszarów zainwestowanych i rozwojowych gminy:
 - grupę terenów zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - grupę terenów zieleni urządzonej, wypoczynku i sportu,
 - grupę terenów komunikacji,
- dla obszarów otwartych:
 - grupę terenów zieleni naturalnej i półnaturalnej,
 - grupę terenów rolnych,
 - grupę terenów wód otwartych śródlądowych
tereny plaży.

Dla wyznaczonych obszarów funkcjonalnych określone zostały generalne założenia oraz kierunki zmian i przekształceń. Podstawową zasadą dla kierunków zmian w przeznaczaniu terenów jest tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych miejscowości, z priorytetem dla:

- uporządkowania funkcjonalno - przestrzennego i estetycznego terenów,
- wskazania terenów rozwojowych gminy,
- przekształcenia i rozbudowy infrastruktury technicznej w tym układu drogowego,

przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów otwartych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej.

Tereny funkcjonalne wydzielono, uwzględniając istniejące zainwestowanie w zakresie mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:

- 1) *obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy* uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby.

Zasięgi wydzieleni terenów (np. MU, U) i/lub obszarów (np. w I, II, III itd.) w jednorodnym obszarze strefy mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;

- 2) *obszary funkcjonalne otwarte* ze względu na walory środowiska przyrodniczego, nie są wyznaczone jako tereny rozwojowe gminy. Możliwe jest jednak ograniczone wykorzystanie tych obszarów dla funkcji rekreacyjnej oraz zabudowy dopuszczalnej na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

2.2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

W studium wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

- 1) Obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy:

- tereny zabudowy i infrastruktury technicznej:
 - zabudowy usług publicznych (UP);
 - zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (U-ZP), z podziałem na tereny:
 - zabudowy usługowej niskiej z zielenią urządzoną (U-ZP1),
 - zabudowy usługowej średniowysokiej z zielenią urządzoną (U-ZP2);
 - zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM), z podziałem na tereny:
 - zabudowy usługowo – mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej (UM1),
 - zabudowy usługowej średniowysokiej z dopuszczonym akcentem wysokościowym w nowokreowanym centrum turystycznym Unieście – Łazy (UM2);
 - zabudowy mieszkaniowo – usługowej z podziałem na tereny:
 - zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej (MU1),
 - zabudowy mieszkaniowo – usługowej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej (kempingów i pól namiotowych) (MU2);
 - obsługi technicznej (IT);
 - strategicznych urządzeń komunikacji samochodowej (parkingi buforowe) z zabudową usługową (KS/U);
 - urządzeń komunikacji wodnej (przystanie, porty) z dopuszczeniem zabudowy usługowej (KW);
 - urządzeń komunikacji wodnej (przystanie, porty) z usługami i zieleni naturalnej nieleśnej (zbiorowiska łąkowe, murawowe, dywanowe, zaroślowe, przywodne (szuwarowo-bagienne)...) – KW/ZE ;
 - urządzeń komunikacji wodnej (przystanie, porty) i zabudowy usługowej (KW/U);
- tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i sportu:
 - zieleni nieurządzonej i urządzonej: parków, skwerów i zieleńców (ZP);
 - zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługową (ZP/U);
 - zieleni ogrodów działkowych z dopuszczeniem zmiany na zieleni urządzoną o charakterze publicznym lub wolnostojącą zabudowę mieszkaniowo - usługową (ZD(M));
 - zieleni cmentarnej (ZC);
- tereny komunikacji:
 - drogi publiczne klasy głównej (G);
 - drogi publiczne klasy zbiorczej (Z);
 - drogi publiczne klasy lokalnej (L);
 - drogi publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D);
 - kolejowej (KK).

- 2) Obszary funkcjonalne otwarte:

- tereny zieleni naturalnej i półnaturalnej:
 - zieleni objętej formą ochrony przyrody –rezerwat przyrody „Łazy” (ZN);
 - lasów i dolesień (ZL);
 - zieleni naturalnej nieleśnej (zbiorowiska łąkowe, murawowe, dywanowe, zaroślowe, przywodne (szuwarowo-bagienne) ...) (ZE);
- tereny rolne:
 - rolne z zakazem zabudowy (R1);
 - rolne z dopuszczeniem zabudowy (R2);
- tereny wód otwartych (W);
- tereny plaży (PL).

2.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

Obszary przeznaczone do zainwestowania oraz rozwoju gminy, wskazane w studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących m.p.z.p. oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy. Dla terenów tych określone zostały funkcje podstawowe i uzupełniające, zakazy, nakazy, dopuszczenia, a także wyznaczono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studium ustaliło następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego studium określa cztery etapy udostępniania inwestorom obszarów rozwojowych zabudowy

2.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

Rozwój gminy Mielno musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek m.in. wystąpienia katastrofy lub awarii zbiornikowców (przewożących toksyczne środki przemysłowe) oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

W studium wyznaczone zostały główne kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych, do których należą:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze ponadregionalnej (krajowej);
- wskazanie objęcia formami ochrony przyrody najcenniejszych obiektów i obszarów;
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej;
- poprawa jakości środowiska;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi instrument ochrony środowiska i jego zasobów. W tym celu w studium określono:

- elementy środowiska przyrodniczego budującego system przyrodniczy gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony przed hałasem;
- zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- zasady ochrony kopaliny;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

2.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków polega na: ich zachowaniu, wyeksponowaniu i harmonijnej adaptacji w procesie rozwoju, jak również na powstrzymaniu procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy poprzez podnoszenie standardów w ramach modernizacji technicznej poszczególnych obiektów oraz przywracaniu wartości estetycznych i użytkowych budynków i zagospodarowania terenu.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi instrument ochrony środowiska kulturowego. W tym celu w studium określono:

- obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
 - zabytki nieruchome,
 - zabytki archeologiczne;
- obiekty i tereny proponowane do objęcia ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- obiekty i obszary zabytkowe wskazane do ochrony w planach miejscowych,
 - obiekty ujęte w ewidencji zabytków,

- strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
- obszary i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

2.6. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów ze środowiskiem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (dojazdu do pracy, nauki, usług), turystów z uwzględnieniem sezonowości, gospodarki oraz zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) i bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie dogodnych warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego w szczególności wzięto pod uwagę dotychczasowe podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, inwestycje celu publicznego wynikające z dokumentów województwa i powiatu oraz wnioski do Studium.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (droga główna i drogi zbiorcze), do którego wejdą drogi o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkie i większość powiatowych,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez pozostałe drogi powiatowe i drogi gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego województwa i powiatu, służąc powiązaniom regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim doprowadzenie ruchu do gminy i jego rozprowadzenie do głównych miejscowości. Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną w celu zmniejszenie transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Studium do głównych działań zaliczyło:

- utrzymanie zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie rozwojowi zabudowy na obszarach trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie równowagi między intensywnością wykorzystania terenów, a możliwościami jego obsługi przy pomocy komunikacji indywidualnej (samochodami osobowymi) i zbiorowej.

Działaniami priorytetowymi powinny być:

- poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych tj. na drodze wojewódzkiej i drogach powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań administracji rządowej, samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy,
- zmniejszenie ruchu samochodowego w Mielnie, Unieście i Sarbinowie, poprzez skoordynowane działania ograniczające ten ruch poprzez odpowiednią organizację ruchu (m.in. strefy i ulice niedostępne dla samochodów osobowych i ograniczonego parkowania) i zaoferowanie alternatywnych możliwości dojazdu przy pozostawieniu samochodów w wyznaczonych miejscach przed wjazdem do najatrakcyjniejszych miejscowości.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym, zgodnie z lokalnymi programami rozwoju.

2.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
 - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
 - gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
 - uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
 - dla nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę, uzbrojenie terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinno wyprzedzać realizację zabudowy.
- W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
- budowa drugiej nitki magistrali wodociągowej Koszalin – Mielno;
 - modernizacja pierwszej (istniejącej) nitki magistrali wodociągowej Koszalin – Mielno;
 - realizacja II etapu budowy zbiornika retencyjnego wody pitnej w Mielnie – budowa drugiego zbiornika;
 - utrzymanie i modernizacja ujęć wody w Łazach i Unieściu;
 - utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej;
 - sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym;
 - dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;
 - zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
 - zaleca się ochronę ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywnej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszarów znajdujących się w strefach ochronnych.
- W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
- utrzymanie i rozbudowa wraz z ewentualną modernizacją oczyszczalni ścieków w Unieściu;
 - podjęcie działań zmierzających do zapewnienia dalszej rozbudowy oczyszczalni ścieków w Kiszkuwie;
 - rozdzielną system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki sanitarne do istniejących i rozbudowywanych oczyszczalni ścieków i kanalizacji deszczowej odprowadzające wody do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych;
 - modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zmierzająca m.in. do zapewnienia szczelności sieci grawitacyjnych z aglomeracji Sarbinowo;
 - rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
 - sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących oczyszczalni ścieków, w miarę potrzeby budowa nowych) w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków;
 - sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej; w pierwszej kolejności wyposażanie w sieć kanalizacji sanitarnej powinno dotyczyć terenów, które zaopatrywane są w wodę z sieci wodociągowej;
 - zachowuje się istniejące przykładowe oczyszczalnie ścieków oraz dopuszcza lokalizację nowych;
 - dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - ścieki odwierające powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych i terenów aktywności gospodarczej - systemem kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych;

- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
- W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
 - gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami (aktualnie obowiązuje „Plan gospodarki odpadami dla gminy Mielno na lata 2004-2007 z perspektywą na lata 2008-2015, 2004”, (2003));
 - obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów (aktualnie w PGO wskazywane jest składowisko odpadów w Sianowie) na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych - na terenie gminy nie przewiduje się terenów przewidzianych na te cele;
 - zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
 - poprawa bezpieczeństwa energetycznego poprzez działania zmierzające do lokalizacji na obszarze gminy GPZ wraz z liniami 110 kV;
 - na obszarze gminy planuje się budowę trzech GPZ wraz z liniami 110 kV, mianowicie:
 - GPZ Mielno zasiany linią 110 kV z kierunku Skwierzynki,
 - GPZ Unieście - Łazy zasiany linią 110 kV z kierunku Sianowa oraz
 - GPZ Gąski zasiany linią 110 kV z kierunku Ustronia Morskiego
 o mocy przyłączeniowej po ok. 15 MW (dla GPZ Mielno może zająć potrzeba zwiększenia jej do 19 MW). Oprócz wybudowania obiektów GPZ istotnym jest ich powiązanie z istniejącym systemem 110 kV;
 - do czasu realizacji ww. obiektów i linii 110 kV, zapewnienie pokrycia przyrostu zapotrzebowania na moc uwarunkowana jest między innymi modernizacją istniejących GPZ położonych poza obszarem gminy, z których aktualnie gmina jest zasilana, pod kątem wymiany istniejących transformatorów na większe jednostki o mocach zapewniających ich wzajemne rezerwowanie mocy zapotrzebowanej z obiektu;
 - zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii;
 - ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych przedstawionych powyżej, przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy;
 - w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
 - nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wbudowane w obiekty;
 - zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia w odległości 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 15 kV;
 - dla projektowanych linii elektroenergetycznych 110 kV należy uwzględniać pasy techniczne o szerokości 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii);
 - w obszarze pasów technicznych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach), nie należy sadzić roślinności wysokiej (zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów); lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;
 - ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach predysponowanych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
 - proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, zwłaszcza tzw. „energii otoczenia”;
 - zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
 - sukcesywne zastępowanie paliw stałych w lokalnych kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
 - budowa i uruchomienie sieci gazowej w Gąskach, Chłopach i Łazach w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji;
 - zasilanie w gaz przewodowy z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii;
 - modernizacja i w miarę potrzeby przebudowa istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb zaopatrzenia gminy w gaz;
 - sukcesywna rozbudowa istniejącej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy, docelowo zaś (w następnych etapach

- inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów,
- w celu poprawy stanu środowiska wraz z rozwojem sieci gazowej należy wprowadzać sukcesywne ograniczenia, a następnie zakaz stosowania paliw stałych do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych;
 - dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, w szczególności sieci przesyłowej obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy, nasadzenia drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
 - dla istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych 10 w Sarbinowie oraz w Mielnie obowiązują strefy kontrolowane o szerokości godnej z przepisami odrębnymi;
 - możliwa lokalizacja III wariantu gazociągu i układów technologicznych lądowej części układu gazociągowego Balic Pipe, która zakłada połączenie odcinkiem gazociągu lądowego z polskim systemem przesyłowym w Koszalinie, poprzez układ lądowania i terminal „Gąski” zlokalizowane na obszarze gminy Mielno w miejscowości Gąski.
- W zakresie systemu łączności wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
 - rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;
 - dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów na obszarach poza terenami o znaczących walorach kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności poza obszarami objętymi ochroną prawną zabytków i przyrody (z wyłączeniem OCHK Koszaliński Pas Nadmorski);
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej i z przewagą tej funkcji zakazuje się lokalizacji nowych masztów telefonii komórkowej;
 - budowa linii światłowodowych.
 - W zakresie systemu zabezpieczania przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
 - utrzymanie i remont lub w razie potrzeby modernizacja urządzeń melioracji podstawowej tj. wałów przeciwpowodziowych;
 - priorytet dla utrzymania w aktualnym użytkowaniu obszarów polderowych tj. polderu Barnowo, Dobrosławiec, Kazimierz Pom., Mielno i Osieki;
 - utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenarskiej oraz rowów (występują na fragmentach miejscowości: Sarbinowo, Pękalin, Niegoszcz, Radzichowo, Mielenko), z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
 - realizację rozbudowy obiektów małej retencji.

2.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

- Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym, należą do nich:
- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, zbiorniki retencyjne wody pitnej), wraz z magistralną siecią wodociagową,
 - teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków (oczyszczalnia ścieków) wraz z głównymi kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
 - tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
 - tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnej zieleni urządzonej z usługami, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
 - tereny gminnych dróg publicznych, przepraw wodno - lądowych i ciągów pieszych, w tym przejść na plażę,
 - tereny urządzeń komunikacji wodnej, w szczególności port w Unieściu - Łazach,
 - tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów) i/lub garaży,
 - pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleń parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsc postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

- Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:
- sieć dróg wojewódzkich i powiatowych,

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- włączenie do sieci NATURA 2000 projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony (SOO) „Jezioro Bukowo” PLH 320041 oraz „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017,
- budowę GPZ-ów wraz z liniami elektroenergetycznymi 110 kV w Unieściu-Łazach, Mielnie i Gąskach (zadanie nie jest przewidziane w spisie ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej zawartych w rozdziale „Kierunkowych ustaleń przestrzennych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych (podstref)” Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego),
- modernizację (przebudowę i rozbudowę) drogi wojewódzkiej nr 165,
- modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg powiatowych,
- modernizację (przebudowę i rozbudowę) linii kolejowej Mścice – Mielno Koszalińskie,
- w miarę potrzeby rozbudowę i przebudowę dróg powiatowych.

2.9. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium wskazuje proponowane granice obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem studium „Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy”. Granice przedmiotowych obszarów powinny być każdorazowo zweryfikowane i ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy – zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kolejność sporządzania tych planów będzie zależała od potrzeb. W studium wskazuje się rekomendowany porządek realizacji planów miejscowych wyłoniony w wyniku analiz, w których głównymi kryteriami były względy społeczno-ekonomiczne, planistyczne, kulturowe i przyrodnicze, jednak nie jest ona kolejnością wiążącą.

Stosownie do przepisu art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) przeznaczenie gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy Mielno występują grunty rolne kl. II - III. Dla terenów budowlanych wskazanych w studium, które leżą na ww. gruntach oraz na glebach pochodzenia organicznego, gmina w miarę potrzeb określi zasięg przestrzenny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp. w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych. Ma to szczególne znaczenie dla terenów użytkowanych rolniczo, a przeznaczanych na cele budowlane.

Zaleca się podejmowanie procedur planistycznych po zgłoszeniu wniosków mieszkańców i inwestorów.

2.10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi. Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2.11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

Na terenie gminy nie wskazuje się terenów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2.12. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne wskazuje się dwa obszary przestrzeni publicznych, czyli obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych:

- 1) układ ulic bądź ich fragmentów w miejscowości gminnej tj.: ul. Chrobrego na długości od ul. Lechitów do Mickiewicza, ul. I-go Maja, Nadbrzeżna, Kościuszki, Wojska Polskiego, Parkowa, Grażyny, Piastów;
- 2) układ ulic bądź ich fragmentów w Sarbinowie, tj.: ul. Nadmorska na odcinku biegnącym w granicach obszaru funkcjonalnego centrum turystycznego wspomagającego oraz ulice: Wczasowa, Młyńska, Spacerowa.

Nie wyznacza się konkretnych obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów. Wymienione wyżej ciągi ulic leżą w granicach większego obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.

2.13. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:
 - ochrona gruntów rolnych I, II i III klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
 - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze nizin aluwialnych, w szczególności na obszarach polderowych oraz na terenach podmokłych,

- zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną, w tym na krajobraz rolniczy z podziałem na: intensywną R1-i (obejmującą część na wysoczyźnie) z charakterystycznym układem pól oraz ekstensywną R1-e (obejmującą część w nizinach aluwialnych) z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych oraz obszarów z wysokim poziomem wód gruntowych,
 - na obszarach R1-e (rolnictwa ekstensywnego) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni ściąpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi,
 - kształtowanie zieleni ściąpolnej powinno być oparte o gatunki rodzime.
- W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:
- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze,
 - dopuszcza się zwiększenie arealu gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej,
 - zwiększanie arealu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areal przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym,
 - zalesianie gruntów na terenie gminy winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym należy wskazać miejsca i kolejność zalesień,
 - na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarkę leśną winno się prowadzić na warunkach określonych w planach urządzeniowych lasów (Plan Urządzenia Gospodarstwa Leśnego, Nadleśnictwo Karnieszewice).

2.14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Mielno występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią ustawodawca wprowadził następujące zakazy:

- lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
- wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także z utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

Ze względu na specyfikę gminy (gmina nadmorska) oraz związane z tym występowanie pasa nadmorskiego (pasa technicznego i pasa ochronnego), który obejmuje blisko 80% powierzchni gminy, znaczna część z istniejących terenów zabudowanych już leży na obszarze zagrożenia powodzią (ponad 90% obszarów z istniejącą zabudową). Również duży odsetek obszarów rozwojowych jest wskazana do inwestowania w aktualnie obowiązującym studium z 1997 r. lub nabyła takie prawo na mocy planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy, pomimo, iż leży w obszarze zagrożenia powodziowego. Z tego względu nie jest możliwe spełnienie wymogu zakazu zabudowy, jak też innych wynikających z przepisów odrębnych. Obszary te uzyskały zapewne stosowne zwolnienia od zakazów o których mowa powyżej, na podstawie obowiązującego prawa. W niniejszym studium ograniczono wprowadzanie nowych terenów zabudowy, do tych które takie prawo już nabyły na mocy prawa miejscowego i decyzji o warunkach zabudowy. Dla zabudowy noworealizowanej należy ograniczać możliwość wykonywania podpiwniczeń.

2.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na obszarze gminy nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń (poza przekształceniami wynikającymi z rozdziałów powyżej) lub rehabilitacji.

Wskazuje się obszar Jeziora Jamno jako wymagający rekultywacji. Działania na ww. terenie rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

2.16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

2.17. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIAZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)

Na terenie gminy Mielno nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Granice terenów zamkniętych zostały wskazane na rysunku polityki przestrzennej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – załącznik graficzny nr 2.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.19. OBSZARY PROBLEMOWE

Studium wskazuje obszary problemowe jako obszary wymagające lub mogące wymagać wieloaspektowych i interdyscyplinarnych rozstrzygnięć, długofalowych działań i zabezpieczenia w budżecie gminy środków finansowych na ich realizację, w powiązaniu ze środkami z innych źródeł.

Obszary te obejmują:

- 1) teren Jeziora Jamo, wymagający działań rekultywacyjnych – w kontekście planowanego wykorzystania rekreacyjno – turystycznego;
- 2) tereny rozwojowe gminy z zabudową położone w obszarze zagrożenia powodziowego – w kontekście potrzeby realizacji stosownych zabezpieczeń;
- 3) tereny rolne – w kontekście ich przeznaczenia oraz aktualnych tendencji w strukturze zatrudnienia w gminie (wg danych GUS podmioty gospodarki narodowej sekcji A (rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo) w 2005 roku stanowiły 0,3% ogółu);
- 4) tereny przyległe do drogi powiatowej Mielno – Łazy – w kontekście planowanego ich rozwoju i wymagań dotyczących rozbudowy drogi oraz wynikających z przepisów technicznych ograniczeń możliwości obsługi komunikacyjnej.