

Mielno, dnia 22 czerwca 2023 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno obejmującego teren
położony między ulicami Pionierów i Gdańską WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	22.05.2023	Referat Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Miasto Mielno	W paragrafie 15 skorygować i doprecyzować zapis na: Istniejąca zabudowa oraz użytkowanie istniejące zgodnie z prawem w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie wyłącznie do parametrów zgodnych z ustaleniami szczegółowymi; Na całym obszarze planu wprowadzić zakaz lokalizacji warsztatów samochodowych, stacji paliw i myjni samochodowych; Dopisać że zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m ² ; Doprecyzować zapisy w obszarach funkcjonalnych UT że dopuszcza się usługi gastronomii i/lub handlu do 50 m ² jako lokal wbudowany w obiekty usługowe,	Obszar planu	X		Uwaga podlega uwzględnieniu

			a dla funkcji 9 UT, 22UT i 27 UT do 100 m²; Na obszarach funkcjonalnych UT zmienić zapis „na działce” na zapis „na każdej działce”; Dopisać paragraf informujący że plan LX/611/2014 Rady Gminy Mielno z 30 października 2014 r. traci moc.				
2.	30.05.2023 i 02.06.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	1. Wnoszę o dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nie przekroczy 30% powierzchni zabudowy usługowej. Zauważyć należy, że działki Inwestora znajdują się na terenie oznaczonym w Studium jako I-1.UM1-i przeznaczonym pod zabudowę usługowo-mieszkaniową intensywną str. nr 46 Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, a na obszarze centrów turystycznych w Mielnie (1-1) ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej w szczególności o charakterze apartamentowym (vide: ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenu na str. 39);	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „1) obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzielen 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;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.

3.	30.05.2023 i 02.06.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	2. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 17,0 m tj. takiej samej jaką wskazano w Załączniku nr 1 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 II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego na str. 46 dla terenu UM1-i. Ponadto zaproponowana wysokość nawiązuje wprost do zabudowy usługowej i apartamentowej istniejącej na działkach sąsiednich tj. na dz. nr 133/6 i 842 obr. jw. co pokazano na pierwszej fotografii oraz na poniższym schematycznym przekroju urbanistycznym. Mając na uwadze istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich (m.in. budynek „Molo Park” na dz. nr 842 przy ul. Olimpijskiej i Chrobrego 31), wnosimy również o dopuszczenie zastosowania „zielonych” dachów płaskich lub dachów płaskich z cofnięciem ostatniej kondygnacji budynku, od lica elewacji frontowej o nie mniej niż 3,0 m w celu nawiązania do zabudowy na działkach sąsiednich.	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT	X	Uwaga odrzucona Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. W celu zachowania charakteru pierzei ul. Olimpijskiej z dachami spadzistymi nie dopuszcza się dachów płaskich.
4.			3. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych w sposób zgodny z uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		

	30.05.2023 i 2.06.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie na str. 99 — 100 pkt 7.1.2 wskazano zasady polityki parkingowej gminy obowiązujące przy sporządzaniu MPZP. I tak: dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego /1 mieszkanie, dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt, dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych.			X	Uwaga odrzucona Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.
5.	30.05.2023 i 02.06.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	4. Zwracam ponadto uwagę, iż wyznaczenie ilości miejsc postojowych w sposób odmienny niż w Studium jw. tj.: dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy (podczas gdy w Studium jest 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych), dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 15 m2 powierzchni użytkowej (podczas gdy w Studium jest 35 miejsc / 100 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych), dla handlu i pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

			(podczas gdy w Studium jest 30 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca /1 obiekt) rodzi daleko idące konsekwencje, w postaci przerostu powierzchni i kubatury parkingów, w stosunku do obsługiwanej przez nie powierzchni usługowej. Po prostu - na każde 15 m2 powierzchni użytkowej przypada około drugie tyle powierzchni parkingu (miejsce parkingowe wraz z drogą manewrową) - co będzie skutkować koniecznością realizacji wielkopowierzchniowych i wielopoziomowych garaży;				
6.	30.05.2023 i 02.06.2023	VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. Rondo Daszyńskiego 2B 00-843 Warszawa	5. Wnoszę o dodanie zapisu dopuszczającego, aby miejsca parkingowe dla usług: hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i innych, obsługiwały również usługi towarzyszące ww. obiektom, takie jak np. restauracje, SPA, fitness. Zamiarem niniejszej uwagi jest to, aby nie multiplikować miejsc parkingowych do obsługi ww. obiektów, gdyż turyści korzystający z tych usług, mają miejsca parkingowe zapewnione w ramach obsługi parkingowej hotelu. Nakazanie realizacji dodatkowych miejsc parkingowych w powyżej opisanym przypadku prowadzić będzie do konieczności realizacji - nawet przy stosunkowo niewielkich inwestycjach - kilkupoziomowych garaży podziemnych.	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży) oraz dopuszczonej zabudowy w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

7.	30.05.2023 i 02.06.2023	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nie przekroczy 30% powierzchni zabudowy usługowej. Zauważyć należy, że działki Inwestora znajdują się na terenie oznaczonym w Studium jako I-1.UM1-i przeznaczonym pod zabudowę usługowo-mieszkaniową intensywną str. nr 46 Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, a na obszarze centrów turystycznych w Mielnie (1-1) ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej w szczególności o charakterze apartamentowym (vide: ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenu na str. 39);	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT	X	Uwaga odrzucona Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „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;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.
8.	30.05.2023 i 02.06.2023	Osoba fizyczna	2. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 17,0 m tj. takiej samej jaką wskazano w Załączniku nr 1 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 II — Kierunki Zagospodarowania	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		Uwaga odrzucona Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach

			Przestrzennego na str. 46 dla terenu UM1-i. Ponadto zaproponowana wysokość nawiązuje wprost do zabudowy usługowej i apartamentowej istniejącej na działkach sąsiednich tj. na dz. nr 133/6 i 842 obr. jw. co pokazano na pierwszej fotografii oraz na poniższym schematycznym przekroju urbanistycznym. Mając na uwadze istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich (m.in. budynek „Molo Park” na dz. nr 842 przy ul. Olimpijskiej i Chrobrego 31), wnosimy również o dopuszczenie zastosowania „zielonych” dachów płaskich lub dachów płaskich z cofnięciem ostatniej kondygnacji budynku, od lica elewacji frontowej o nie mniej niż 3,0 m w celu nawiązania do zabudowy na działkach sąsiednich.			X	znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. W celu zachowania charakteru pierzei ul. Olimpijskiej z dachami spadzistymi nie dopuszcza się dachów płaskich.
9.	30.05.2023 i 02.06.2023	Osoba fizyczna	3. Wnoszę o wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych w sposób zgodny z uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie na str. 99 — 100 pkt 7.1.2 wskazano zasady polityki parkingowej gminy obowiązujące przy sporządzaniu MPZP. I tak: dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego 11 mieszkanie, dla	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

			handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt, dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych.				
10.	30.05.2023 i 02.06.2023	Osoba fizyczna	4. Zwracam ponadto uwagę, iż wyznaczenie ilości miejsc postojowych w sposób odmienny niż w Studium jw. tj.: dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy (podczas gdy w Studium jest 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych), dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 15 m2 powierzchni użytkowej (podczas gdy w Studium jest 35 miejsc / 100 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych), dla handlu i pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt (podczas gdy w Studium jest 30 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca 11 obiekt) rodzi daleko idące konsekwencje, w postaci przerostu powierzchni i kubatury parkingów, w stosunku do obsługiwanej przez nie powierzchni usługowej. Po prostu - na każde 15 m2 powierzchni użytkowej przypada około drugie tyle powierzchni parkingu (miejsce parkingowe wraz z	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

			drogą manewrową) - co będzie skutkować koniecznością realizacji wielkopowierzchniowych i wielopoziomowych garaży;				
11.	30.05.2023 i 02.06.2023	Osoba fizyczna	5. Wnoszę o dodanie zapisu dopuszczającego, aby miejsca parkingowe dla usług: hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i innych, obsługiwały również usługi towarzyszące ww. obiektom, takie jak np. restauracje, SPA, fitness. Zamiarem niniejszej uwagi jest to, aby nie multiplikować miejsc parkingowych do obsługi ww. obiektów, gdyż turyści korzystający z tych usług, mają miejsca parkingowe zapewnione w ramach obsługi parkingowej hotelu. Nakazanie realizacji dodatkowych miejsc parkingowych w powyżej opisanym przypadku prowadzić będzie do konieczności realizacji - nawet przy stosunkowo niewielkich inwestycjach - kilkupoziomowych garaży podziemnych.	Dz. Nr 875/4 i 875/5 obr. Mielno 0020 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej Teren 32UT		X	Uwaga odrzucona Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży) oraz dopuszczonej zabudowy w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.


BURMISTRZ
 Olga Roszak-Pezala