

RADA GMINY
MIELNO

KOPIA

UCHWAŁA NR XIV / 80/ 99
RADY GMINY MIELNO
Z DNIA 26 sierpnia 1999 rokuW SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNO TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI
CZAJCZE OBRĘB ŁAZY

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U.z 1996r.Nr13,poz.74,Nr58.poz.261, Nr106,poz.496,Nr132,poz.622;Dz.U.z 1997r.Nr9,poz.43,Nr106,poz.679, Nr107,poz.686, Nr113,poz.734, Nr123,poz.775; Dz.U.z 1998r. Nr155,poz.1014,Nr162,poz.1126/ i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 1999r.Nr15, poz.139, Nr41,poz.412)

RADA GMINY MIELNO UCHWAŁA CO NASTĘPUJE:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno terenu położonego w m.Czajcze obręb Łazy -działki nrnr 1/13,1/15 i 1/16 (opisanego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno symbolami: F4;F2/część/)

§ 2

Ustalenia stanowiące przedmiot niniejszej uchwały wyraża się w postaci:

- 1/ zasad zagospodarowania w/w terenów określonych w rozdz. II niniejszej uchwały, stanowiących ustalenia ogólne.
- 2/ warunków zagospodarowania i zabudowy terenów elementarnych określonych w rozdziale III niniejszej uchwały stanowiących ustalenia szczegółowe.
- 3/ rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Tereny w granicach opracowania objęte ustaleniami planu uzyskują następujące symbole:

210W, UC+ZP; 220P, OW; 230W; 24KP i K5Zp.

§ 4

Ustala się znaczenie terminów zastosowanych w niniejszej uchwale

- 1/ zmiana planu - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu określonego w &l niniejszej uchwale
- 2/ przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3/ rysunek planu - graficzne naniesienie ustaleń zmiany planu na mapie syt. wys. w skali 1:5000, stanowiący załącznik NR1 do niniejszej uchwale.
- 4/ linie rozgraniczające - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, obowiązujące i postulowane określające tereny elementarne.
- 5/ teren elementarny - teren o określonym przeznaczeniu podstawowym oznaczony symbolem liczbowo-literowym, na rysunku planu obwiedziony liniami rozgraniczającymi, dla którego w niniejszej uchwale sformułowane są ustalenia szczegółowe planu.
- 6/ przeznaczenie podstawowe/dominujące/ - przeznaczenie /funkcja/, które winno przeważać na określonym terenie elementarnym
- 7/ przeznaczenie dopuszczalne - inne przeznaczenie /funkcja/ od podstawowego wprowadzone w formie uzupełnienia lub częściowej zamiany przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że wprowadzenie jego nie spowoduje uciążliwości dla funkcji podstawowej i otoczenia.
- 8/ dostęp ogólny - dostęp do terenu /obiektu/ nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi.
- 9/ dostęp publiczny - dostęp do terenu /obiektu/ nie limitowany ograniczeniami podmiotowymi /rodzaj użytkowników/ lecz warunkowany ograniczeniami przedmiotowymi jak: bilety wstępu opłaty za użytkowanie, czas użytkowania, forma użytkowania.

ROZDZIAŁ II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

USTALENIA OGÓLNE

75

§ 5

1. Ustala się dla terenów elementarnych następujące przeznaczenie /funkcje/podstawowe i dopuszczalne zakodowane symbolami literowymi:

- 1/ OW --- tereny turystycznej bazy noclegowej - t.j. ośrodki wczasowe, ośrodki wypoczynkowe, kolonie dziecięce i pensjonaty - użytkowane całorocznie, sezonowo i świątecznie.
- 2/ UP --- tereny usług o charakterze publicznym - t.j. administracja, kultura, nauka, oświata, szkolnictwo, zdrowie, opieka społeczna
- 3/ UC --- tereny usług o charakterze komercyjnym /działal. usługowa ukierunkowana na zysk/-t.j. handel; gastronomia; rzemiosło usługowe nieuciążliwe; nauka, oświata, szkolnictwo; kultura, rozrywka; zdrowie, opieka społeczna.
- 4/ ZP --- tereny zieleni parkowej urządzonej /alejki, mała architektura, miejsca odpoczynkowe/- dostępność ogólna lub publiczna.
- 5/ ZLp --- tereny zieleni leśnej częściowo urządzonej - wyznaczone ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, urządzenia tzw ścieżki zdrowia, park leśny - dostępność ogólna.
- 6/ ZL --- tereny zieleni leśnej naturalnej.
- 7/ ZW --- tereny zieleni wydymowej nadmorskiej - leśnej
- 8/ PL/PW -- tereny plaży nadmorskiej i wydym.
- 9/ W --- obszary wód otwartych - morze, jezioro Jamno.
- 10/ K --- tereny komunikacji drogowej - t.j.:
 - a) KZ - ulica zbiorcza /droga powiatowa klV-Unieście-Lazy/.
 - b) KZp - poszerzenie pasa drogowego ulicy zbiorczej lub drogi powiat. kl.V-KZ
 - c) KP - parking
- 11/ NO --- tereny urządzeń infrastruktury technicznej - istniejąca oczyszczalnia ścieków.
- 12/ IT --- tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyczne /stacje transformatorowe/, gazowe/stacje redukcyjno-pomiarowe gazu/.

2. Ustala się oznaczenie identyfikacyjne terenu elementarnego w postaci liczby i liter, gdzie liczba oznacza kolejny numer terenu elementarnego a litery oznaczają od lewej idąc funkcję podstawową a dalej funkcję dopuszczalną terenu, stanowiące klucz do ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały i mają swój odpowiednik na rysunku planu.

§ 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

76

1. Tereny określone w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały objęte planem położone są:

- na obszarze chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski" / Uchwała Nr X/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 roku.
- w pasie ochrony brzegu morskiego, /Uchwała Nr XIV/105/95 Rady Gminy w Mielnie z dnia 27 grudnia 1995 r. oraz Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej/.
- w bezpośrednim sąsiedztwie /dot. F2 i F4 Czajcze /pasa technicznego Urzędu Morskiego /Rozp. R.M. z dnia 14 czerwca 1993 r. w sprawie określenia granic oraz szerokości pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego - dz. U. Nr 50 poz. 228 z 1993 roku/.

2. Wymogi określone dla w/w obszarów i pasów terenów prawnie chronionych dotyczące ochrony krajobrazu, przyrody środowiska wodnego muszą być bezwzględnie przestrzegane w trakcie realizacji ustaleń planu w szczególności w zakresie:

- a) zachowania unikatowych form krajobrazu nadmorskiego, plaży i wydmy nadmorskich z charakterystyczną roślinnością.
- b) zachowania naturalnej roślinności wydmowej i mierzejowej
- c) ochrony kompleksów leśnych /lasa należą do grupy I lasów chronionych/.
- d) zachowania ukształtowanej przez gospodarkę człowieka zieleni otwartej/grupy zadrzewień i pojedyncze stare drzewa/
- e) zachowania czystości wód morskich i jeziornych.

3. Zakazuje się:

- a) wznoszenia budynków i innych obiektów kubaturowych na wydmach nadmorskich oraz urządzania podłużnych ciągów pieszych po wierzchołku wydmy przedniej. Przejścia na plażę wyłącznie w wyznaczonych i urządzonych miejscach.
- b) wycinania drzew z wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych.

4. Nakazuje się:

- a) wyznaczenie i urządzenie przejść pieszych na nadmorską plażę /Czajcze 21 OW, UC+ZP i 22 UP+OW/
- b) zagospodarowanie istniejącej zieleni leśnej w formie parku leśnego o dostępności publicznej /penetracja piesza po wyznaczonych ścieżkach spacerowych i alejkach/.
- c/ wprowadzenie nowych nasadzeń różnorodnej zieleni harmonizującej z krajobrazem.

§ 7

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego.

1. Obiekty kubaturowe wybudowane przed 1945 r. podlegają ochronie konserwatora zabytków.
2. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę w/w obiektów pod warunkiem zachowania formy architektonicznej, wysokości budynków, istniejących podziałów okiennych, kątów nachylenia dachów, typu pokryć dachowych, rodzaju materiałów elewacyjnych oraz detalu architektonicznego.
3. W razie stwierdzenia występowania reliktywów archeologicznych na obszarze objętym niniejszym planem prace ziemne należy wstrzymać i powiadomić instytucję Konserwatora Zabytków, który określi niezbędny do przeprowadzenia zakres prac archeologicznych na koszt inwestora.

§ 8

Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska przyrodniczego mają pierwszeństwo przed przepisami określającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

§ 9

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz wszystkich innych obiektów w tym również usługowych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu i otoczenia, takie jak hałas, promieniowanie jonizujące, pole elektromagnetyczne, odór, dymy i spaliny.
2. W wypadku lokalizacji inwestycji niezbędnej dla obsługi podstawowych funkcji, ale zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego ewentualna uciążliwość z tego tytułu winna ograniczać się wyłącznie do granic działki inwestora.
3. Zobowiązuje się Inwestora do dołączenia do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji określonej w ust. 2 Oceny Oddziaływania na Środowisko Przyrodnicze sporządzonej przez biegłego z listy MOSrZNiL.

§ 10

Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego, form użytkowania i kształtowania zabudowy.

1. Zakazuje się na terenach objętych planem lokalizowania:
 - a) zabudowy mieszkaniowej
 - b) zabudowy letniskowej
 - c) pól namiotowych i kempingów
 - d) obiektów i urządzeń usługowych niestrawnych t.j. kaset handlowo-usługowych ("szczek"), straganów, kiosków, przyczep kempingowych, domków kempingowych, szop, baraków.

- e) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
- 78
2. Zakazuje się wtórnego podziału terenu elementarnego na działki mniejsze od 5000 m²; zapewnić należy dojazd do każdej wydzielonej części. Dopuszcza się wydzielenie wyłącznie działek pod istniejące lub projektowane urządzenia infrastruktury technicznej z zapewnieniem wymaganego dojazdu.
 3. Dopuszcza się wtórne scalanie działek mających jednego właściciela.
 4. Dopuszcza się, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym, istniejącą zabudowę o innym przeznaczeniu lecz nie powodującym uciążliwości dla otoczenia poddawać remontom lub modernizacjom bez powiększania kubatury obiektów.
 5. Dopuszcza się wprowadzanie obiektów lub urządzeń mogących pogorszyć stan środowiska pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 9 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.
 6. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie:
 - a) lokalu mieszkalnego właściciela obiektów o przeznaczeniu podstawowym
 - b) lokalu mieszkalnego funkcyjnego dla zarządcy lub dozoru.
 7. Ustala się jako obowiązującą zgodną z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Mielno chłonność terenów brutto 50 osób/ha
tj. obszar Czajcze - 370 osób
Dopuszcza się przekroczenie liczby użytkowników do 7%.
Chłonność terenów netto określono dla poszczególnych terenów elementarnych w ustaleniach szczegółowych w rozdziale III niniejszej uchwały.
 8. Ustala się obowiązek dla właściciela terenu likwidacji obiektów substandardowych, nieestetycznych, prowizorycznych, obiektów będących w złym stanie technicznym lecz nie będących pod opieką konserwatora zabytków.
 9. Ustala się dla zabudowy projektowanej, przebudowywanej oraz modernizowanej następujące warunki realizacyjne:
 - 1) zabudowa wyłącznie trwała ekspozycyjna o kompozycji przestrzennej i architektonicznej harmonizującej z krajobrazem.

2) gabaryty wysokości:

- a. dla turystycznej bazy noclegowej /OW/, usług publicznych /UP/, usług komercyjnych /UC/ - przy dachach stromych ilość kondygnacji naziemnych 1,5 - 2,5 t.j. ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe, z tym że wysokość budynku od poziomu terenu do wierzchu kalenicy dachu nie może przekroczyć 11,0m.
- b. w szczególnych przypadkach gdzie niemożliwe jest stosowanie dachów stromych przy dachach płaskich wysokość budynku od poziomu terenu do górnego poziomu stropodachu nie może przekroczyć 7,5 m.

3) kształt i materiały pokryciowe dachu.

- a. dachy strome symetryczne o kątach nachylenia $40-52^{\circ}$ kryte dachówką lub dachówkopodobnym materiałem oraz blachą, gontem.
- b. dopuszcza się dachy płaskie w szczególnych przypadkach gdzie ze względu na funkcję lub technologię jest niemożliwe lub niedopuszczalne stosowanie dachów stromych, krycie materiałami dopuszczalnymi przez PN.

10. Dopuszcza się lokalizowanie punktów widokowych o formie, wysokości i konstrukcji harmonizującej z krajobrazem.

11. Dopuszcza się realizację pojedynczych, małych obiektów handlowo-gastronomicznych i obsługi sanitarnej o zabudowie wyłącznie trwałej, o max powierzchni użytkowej $18,0 \text{ m}^2$ o architekturze ekspozycyjnej z pełnym wyposażeniem instalacyjnym. Lokalizacja w miejscach odpoczynku, przy przejściach na plażę, przystankach komunikacji zbiorowej.

12. Dopuszcza się grodzenie terenów wyłącznie ogrodzeniem o wys. max 90 cm, ażurowym, umożliwiającym pełną penetrację wzrokową. Dotyczy to również żywopłotów.

13. Ustala się dla terenów elementarnych obowiązującą lub postulowaną linię zabudowy w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu. Dla terenów elementarnych nie mających określonej linii zabudowy w ustaleniach stosować należy przepisy wykonawcze Prawa Budowlanego.

§ 11

80

Ustalenia w zakresie komunikacji kołowej i pieszej.

1. Przeznaczenie i klasyfikacja ulic.

Teren ulic przeznaczony jest do pełnienia funkcji komunikacyjnych wynikających z poniżej określonej klasyfikacji ulic oraz do prowadzenia uzbrojenia technicznego.

- a) ulica zbiorcza KZ - przechodząca w drogę powiatową kl.V Mielno-Łazy -stanowiąca główną arterię komunikacyjną gminy, łącząca poszczególne miejscowości. Preferencja zbiorowej komunikacji kołowej.
- b) ulice dojazdowe KD - j.w. lecz bezpośrednio obsługujące teren elementarny, w planie niniejszym mieszczące się w pow. brutto terenu elementarnego i stanowią wewnętrzny układ komunikacyjny terenu elementarnego.
- c) trasy rowerowe - w niniejszym planie określono orientacyjnie przebieg głównych tras rowerowych z zaleceniem uściślenia na etapie kompleksowego opracowania programowo-przestrzennego.
 - zaleca się - przy ulicach KD lub KL+D realizować oprócz chodników wydzielone ścieżki rowerowe.

2. Parametry techniczne i wymagania dotyczące realizacji.

- a) parametry techniczne ulic modernizowanych, przebudowywanych i budowanych należy przyjmować zgodnie z aktualnie obowiązującym normatywem projektowania.
 - b) w przypadku, gdy nie jest możliwe uzyskanie normatywnych parametrów w poszczególnych fragmentach pasa drogowego ulicy, dopuszcza się odstępstwa pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 - c) linie rozgraniczające pas drogowy ulicy, postulowane (przerywane na rysunku planu) ustala się uszczegółowić na etapie przygotowania dokumentacji realizacyjnej.
 - d) zaleca się lokalizowanie w pasie drogowym KZ parkingów, szczególnie przy wyznaczonych przejściach na plażę oraz przy przystankach komunikacji zbiorowej w formie zatok.
 - e) nakazuje się w okresie sezonu letniego dla KZ działania w kierunku spowolnienia ruchu kołowego.
3. Zaleca się aby ulice pokazane na rysunku planu oraz parkingi były własnością gminy. W innym przypadku należy zapewnić prawnie nieograniczone z nich korzystanie.

§ 12

Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej.

Dla obiektów i urządzeń modernizowanych, projektowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych ustala się:

- 1. "Koncepcja uzbrojenia terenów przejętych po Wojsku Polskim w Mielnie" stanowi podstawę do ustalen warunków zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych objętych niniejszymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Czajcze obręb Łazy.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę.

- a) podłączenie do istniejącej głównej sieci wodociągowej Mielno-Unieście oraz przedłużenie jej do terenów za kanałem 21UC, OW+ZP, do 24KP. (w perspektywie podłączenie m. Łazy).
- b) w celu podłączenia nowych obiektów należy wybudować brakujące sieci rozdzielcze w pasach technicznych dróg.

3. Zasady odprowadzenia ścieków komunalnych.

- a) ścieki sanitarne wprowadza się do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, prowadzącego do oczyszczalni ścieków NO w Unieście. Tereny 21UC, OW+ZP do 24KP wymagają pełnego uzbrojenia w kanalizację sanitarną.
- b) w celu podłączenia nowych obiektów należy wybudować sieci kanalizacji sanitarnej oraz niezbędne urządzenia z nią związane np. przepompownię. Dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia oraz niezbędne do nich dojazdy.
- c) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych, odprowadzenie do nich ścieków i ich przetrzymywanie.

4. Zasady odprowadzenia wód deszczowych.

- a) wymaga się kompleksowego rozwiązania systemu odprowadzania wód opadowych.
- b) dopuszcza się lokalizację w uzasadnionym technologicznie miejscu z zachowaniem ustaleń ogólnych i szczegółowych §6 i §10 oraz wydzielenie działki pod urządzenia z niezbędnym do niej dojazdem np. podczyszczanie wód opadowych.

5. Zasady zaopatrzenia w ciepło.

- a) dla potrzeb grzewczych nakazuje się stosowanie ekologicznych czynników grzewczych tj. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego i innych niekonwencjonalnych źródeł.
- b) zakazuje się stosowania źródeł ciepła w oparciu o paliwo stałe zanieczyszczające środowisko, w przypadku już istniejących nakazuje się zamianę tego czynnika na czynnik grzewczy ekologiczny wymieniony w pkt a).

6. Zasady zaopatrzenia w gaz.

- a) wszystkie istniejące i projektowane obiekty mają możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejących lub projektowanych sieci niskiego ciśnienia; tereny za kanałem wymagają pełnego uzbrojenia w sieć i urządzenia gazowe.
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych (stacje pomiarowe, redukcyjne gazu) z wydzieleniem terenu i niezbędnego dojazdu.

7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną.

- a) dla zabudowy i urządzeń istniejących, modernizowanych oraz projektowanych zapotrzebowanie docelowo zabezpieczają istniejące dwie stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach zainwestowanych obok terenów 220P, OW i 230W.
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych, niezbędnych stacji transformatorowych z wydzielaniem działki i dojazdu.
- c) sieci energetyczne wyłącznie kablowe prowadzić w pasach technicznych dróg i ulic istniejących oraz projektowanych.
- d) nakazuje się likwidację pozostałych sieci energetycznych napowietrznych.
- e) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów wytwarzających w niekonwencjonalny sposób energię elektryczną, stosować §9; §10 ust.1 pkt e, ust.2,5 i 10 ustaleń ogólnych.

§ 13

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i bezpieczeństwa pożarowego.

Przy lokalizowaniu i projektowaniu nowych lub modernizowaniu istniejących obiektów należy stosować i respektować warunki określone w wytycznych WIOG oraz przepisach szczególnych OG i ochrony ppoż.

§ 14

Ustalenia w zakresie stref ochronnych i granic obszarów ponadnormatywnego oddziaływania inwestycji lub obiektów na środowisko i zdrowie ludzi.

1. Punkty składowania odpadków stałych należy lokalizować w granicach posesji; wywóz na wysypisko dla gminy Mielno.
2. Na terenach ogólnodostępnych, zieleni rekreacyjnej, ciągów spacerowo-rowerowych należy lokalizować zorganizowane punkty na odpadki i śmieci opróżniane systematycznie.
3. Należy stosować przepisy szczególne dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem jonizującym, polami elektromagnetycznymi oraz ochrony sanitarno-epidemiologicznej.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

83

§ 15

1. 210W, UC+ZP - pow.terenu - 10,30 ha, działka nr 1/15 i część działki nr 1/16 (Czajcze).

Teren niezabudowany, porośnięty leśną zielenią w części wydmową. - przeznacza się pod stałą turystyczną bazę noclegową oraz usługi komerc.: obsługa turystyki pobytowej i świątecznej tj. handel, gastronomia, rozrywka.

- a) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych i urządzeń terenowych wyłącznie w obszarze określonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Powierzchnia terenu około 5 ha.
- b) pozostała część terenu (około 5,30ha) przeznacza się na częściowo urządzonej zieleni parkową z dopuszczeniem sportowych urządzeń terenowych. Stosować wymogi ustaleń ogólnych §6 ust.1, 2, 3a i c 4a), c).
- c) podział wtórny terenu wyłącznie wg ustaleń ogólnych §10 ust.2.
- d) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się wg §10 ust.1, 2, 3, 4, 6 pkta i b, 9 pkt 1), 2a), 3a), 12 i 13.
- e) ustala się:
 - chłonność terenu netto - 180 osób
 - pow.zabudowy max 2,5% pow.całego terenu.
 - pow.zieleni urządzonej 60% pow.terenu.
 - nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogę powiatową KZ+K5Zp - 10,0m. a od 24KP min. 8,0m.
- f) wymaga się kompleksowego opracowania programowo-przestrzennego z propozycjami rozwiązań architektonicznych oraz układu komunikacji wewnętrznej szczególnie wyznaczenie trasy dojazdu do terenu 22UP, OW oraz łącznie z 24KP.
- g) obsługa komunikacyjna wg ustaleń ogólnych §11 - miejsca postojowe w ramach własnej działki. Połączenia układu komunikacyjnego wewnętrznego pośrednio przez 24KP do drogi powiatowej KZ+K5Zp.
- h) infrastruktura techniczna - pełna wg ustaleń ogólnych §12.
- i) do pozostałych zagadnień stosować odpowiednio wybrane ustalenia ogólne rozdział II nin. uchwały

2. 22UP, OW - pow. terenu - 2,30 ha, część dz.nr 1/16 (Czajcze). 84
 Teren w części porośnięty zielenią leśną z obiektami kubaturowymi i terenowymi po Wojsku Polskim - przeznacza się pod usługi publiczne wyższej użyteczności t.j. administracja, szkolnictwo, ośrodek szkolenia zawodowego z obiektami sportowo-rekreacyjnymi.
- a) funkcja dopuszczalna - OW stała turystyczna baza noclegowa (ośrodek wczasowy).
 - b) dopuszcza się adaptację obiektów istniejących na cele funkcji podstawowej i dopuszczalnej pod warunkiem spełnienia wymogów wg ustaleń ogólnych § 10 ust. 9 pkt 1), 2a), 3a).
 - c) ustala się warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy lub adaptowanej:
 - dachy strome
 - wysokość 1,5 kond.
 stosować wymogi wg ustaleń ogólnych § 10 ust. 1, 3, 4, 6 pkt a) i b), 8, 9 pkt 1), 2a), 3a), 12 i 13.
 - d) zakaz wtórnego podziału terenu.
 - e) ochrona istniejącej zieleni i wydm nadmorskich - stosować wymogi ustaleń ogólnych § 6 ust. 1, 2, 3 pkt a) i b), 4 pkt a) i c).
 - f) ustala się:
 - chłonność terenu netto - 80 osób
 - pow. zabudowy max - 5% powierzchni terenu
 - pow. zieleni urządzonej - 60% pow. terenu
 - g) wymaga się kompleksowego opracowania programowo-przestrzenno-architektonicznego w powiązaniu z 21 OW, UC+ZP dotyczy szczególnie dojazdów oraz ciągów pieszych i przejść pieszych na plażę.
 - h) obiekty energetyczne - stacja transformatorowa 15/0,440 do dalszego użytkowania z dopuszczeniem wydzielienia działki i zapewnienia dojazdu technologicznego oraz modernizacji i rozbudowy.

3. 23OW - pow. terenu - 3,24 ha, część dz.nr 1/13 (Czajcze).
 Teren niezainwestowany, porośnięty różnorodną zielenią - przeznacza się pod stałą turystyczną bazę noclegową t.j. ośrodek wypoczynkowo-wczasowy, kolonijny (użytkowanie sezonowe, całoroczne), z obiektami sportowo-rekreacyjnymi.
- a) funkcja dopuszczalna - UC usługi komercyjne - obsługa turystyki pobytowej i świątecznej, t.j. hotel, motel, handel, gastronomia.
 - b) zakaz wtórnego podziału terenu.

c) ustala się:

- chłonność terenu netto - 110 osób
- pow. zabudowy - max 5%
- pow. zieleni urządzonej - min. 50%

d) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wg wymogów ustaleń ogólnych §10 ust. ust. 1, 2, 3, 4, 6 pkt a) i b), 9 pkt 1), 2a), 3a) oraz ust. 12 i 13.

e) ustala się linie zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę powiatową z poszerzeniem t. j. KZ+K5Zp-8,0m.
- pozostałe zgodnie z §10 ust. 13 ustaleń ogólnych.

f) wymaga się kompleksowego opracowania programowo-przestrzennego-architektonicznego w powiązaniu z wewnętrzną komunikacją przyległych terenów ośrodka wypoczynkowego wojskowego.

g) ochrona istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami ogólnymi §6.

h) pozostałe ustalenia wg 210W, UC+ZP pkt g), h) i i).

4. 24KP -

pow. terenu - 0,74 ha; część dz. 1/15 (Czajcze). Teren porośnięty zielenią nieurządzony - przeznaczony na parking publiczny lub ogólnodostępny z zielenią towarzyszącą - obsługa turystyki świątecznej.

a) funkcja dopuszczalna -UC-usługi komercyjne t. j. handel, gastronomia wyłącznie jako obiekty trwałe wg wymogów określonych w §10 ust. 11 ustaleń ogólnych.

b) zakaz wtórnego podziału terenu za wyjątkiem wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej.

c) dopuszcza się lokalizowanie na terenie niezbędnych obiektów energetycznych (stacje transformatorowe), urządzeń infrastruktury techn. (podczyszczalnie wód opadowych), przystanku komunikacji zbiorowej (pętla autobusowa).

d) stosować zakazy wg ustaleń ogólnych §10 ust. 1.

e) wymaga się włączenia terenu 24KP do kompleksowego opracowania programowo-przestrz. 210W, UC+ZP.

f) obsługa komunikacyjna

- wjazd z drogi powiatowej z poszerzeniem t. j. KZ+K5Zp.

g) do pozostałych zagadnień stosować odpowiednio wybrane ustalenia ogólne rozdz. II nin. uchwały.

5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI DROGOWEJ.

86

- a) KZ - istniejąca droga powiatowa Mielno-Łazy.
- w granicach niniejszego miejscowego planu projektowana do modernizacji i przebudowy
 - w obszarach zabudowanych droga przekształca się w ulicę zbiorczą.
 - pas poszerzający przy terenach w Czajcze K5Zp.
 - szerokość pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających 25-30,0m.
 - chodniki dwustronne.
 - ścieżka rowerowa min.szer.2,0 m
 - stosować elementy spowalniające ruch pojazdów.
 - preferencja komunikacji zbiorowej
 - parkingi ogólnodostępne lub publiczne po obu stronach drogi.
 - przystanki komunikacji zbiorowej w formie zatok (obustronnie).
- b) K5Zp - pow.0,40ha, część dz.nr 1/15,1/13, (Czajcze)
Teren pod projektowane poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej kl.V Mielno-Łazy przesunięcie linii rozgraniczającej w kierunku północnym.
- wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego.
 - zatoki przystankowe dla komunikacji zbiorowej.
- c) Stosować ustalenia ogólne § 11.

87

ROZDZIAŁ IV
USTALENIE W ZAKRESIE WZROSTU WARTOŚCI
I OBROTU NIERUCHOMOŚCI

§ 16

Na obszarze zmian objętych niniejszą uchwałą ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

1. Traci moc Uchwała Nr IX/41/99 Rady Gminy Mielno z dnia 25 marca 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Czajcze obręb Łazy Gmina Mielno.

2. Na obszarze objętym niniejszą zmianą w planie tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Mielnie Nr VII/33/85 z dnia 27.03.1985r. (Dz. Urz. W. R. N. Nr 4 poz. 87 z 1985r.) podtrzymanego uchwałą Rady Gminy Mielno Nr IV/25/90 z dnia 12.09.1990r. (Dz. Urz. Woj. koszalińskiego Nr 20 poz. 232 z 1990r.).

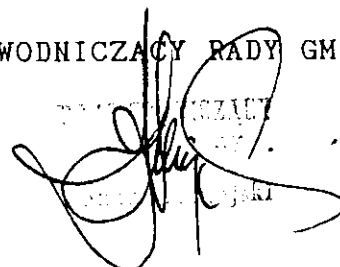
§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Mielno

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY


MIELNO

