UCHWAŁA NR XLV/276/2006
RADY GMINY KOCZAŁA
z dnia 10 sierpnia 2006 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
STARZNO-LETNISKO

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r. z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 3 art. ust. 1, art. 15, art. 20, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami),
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Rada Gminy Koczała uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STARZNO-LETNISKO, zwany dalej "planem", dla obszaru, którego granice oznaczone są na rysunku planu.

§ 2

Celem planu jest dokonanie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania funkcji turystyczno-rekreacyjnej, dla obszaru zwanego dalej „LETNISKIEM", ze szczególnym uwzględnieniem rekreacji wodnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, z pełnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, z wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu zasad jego ochrony, a szczególnie zasad wynikających z położenia LETNISKA w Obszarze Chronionego Krajobrazu pn. „Źródliskowy obszar rzeki Brdy i Wieprzy na wschód od Miastka".

§ 3

Plan wyrażony jest w formie ustaleń stanowiących treść uchwały oraz w formie ustaleń graficznych, na rysunku planu, pod nazwą: „STARZNO-LETNISKO miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego", wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

§ 4

Załącznikami do uchwały są:
1) rysunek planu – załącznik nr 1

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2.

§ 5

1. Ustalenia graficzne rysunku planu obowiązują w dokładności możliwej do odczytania w skali rysunku, z uwzględnieniem możliwości ich modyfikacji, wynikających z ustaleń planu.

2. Przez użyte w uchwale określenie „tereny" należy rozumieć tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, rozgraniczone liniami o grubości 1,5 mm. Wiążące jest położenie osi linii; w przypadku pokrywania się linii z granicą ewidencyjną nieruchomości, miarodajny jest odpowiedni odcinek tej granicy.

3. Symbolom umieszczonym na rysunku planu przypisane są odpowiednio symbole ustaleń uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy

§ 6

1. Do obszaru LETNISKA ustala się dostęp dwiema drogami publicznymi – gminnymi drogami dojazdowymi.

2. Obszar LETNISKA, poza terenami, dla których ustala się nieograniczoną dostępność publiczną, przeznacza się na zagospodarowanie związane z zabudową rekreacji indywidualnej z niezbędnymi urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

3. Zagospodarowanie LETNISKA może być zrealizowane i funkcjonować w formule „otwartej", to znaczy, ogólnodostępnego „osiedla" letniskowego i jego urządzeń lub w formule „zamkniętej", to znaczy, wyłączenia z ogólnej, publicznej dostępności obszaru, za wyjątkiem terenów, dla których ustala się nieograniczoną dostępność publiczną, związaną z dostępem do jeziora.

4. LETNISKO powinno być projektowane i budowane w całości, łącznie z zabudową działek rekreacji indywidualnej, z uwzględnieniem ewentualnego etapowania, w sposób zorganizowany. Dla takiej realizacji ustalenia graficzne rysunku planu, poza ustaleniami dla terenów ogólnodostępnych, można traktować, jako orientacyjne i poglądowe; w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy obowiązują tylko zasady ustalone w § 7.

5. Dopuszcza się także do realizacji zorganizowanej, z wyłączeniem zabudowy działek rekreacji indywidualnej, które mogłyby być zabudowywane w dowolnej kolejności. Dla takiej realizacji ustalenia graficzne rysunku planu są obowiązujące w każdym elemencie, łącznie z podziałem na działki.

6. Przy realizacji LETNISKA w formule „otwartej" wszystkie elementy zagospodarowania, poza zagospodarowaniem działek rekreacji indywidualnej, powinny być dostosowane do wymogów dostępności publicznej, a szczególnie drogi, parkingi i tereny zieleni powinny zapewniać powszechną dostępność.

7. Przy realizacji LETNISKA w formule „zamkniętej" powszechna, publiczna dostępność powinna być zapewniona na całej powierzchni terenów dróg gminnych dojazdowych i terenów przybrzeżnych ogólnodostępnych w ciągu 01KDD – ZPp – 02KDD. Pozostałe tereny mogą być ogrodzone i posiadać dostępność ograniczoną, zgodnie z potrzebami użytkowników. Ograniczenie dostępności dopuszczalne jest tylko przy zorganizowanym, jednolitym zarządzaniu całym LETNISKIEM.

§ 7

1. Głównym warunkiem uzyskania pożądanych efektów harmonijnego zagospodarowania obszaru jest realizacja z utrzymaniem ustalanego w planie reżimu zasad zabudowy, którego podstawowymi wyznacznikami są linie zabudowy, wysokość budynków i kształt dachów, a także zieleń towarzysząca zabudowie.

2. Ustala się, następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej:

1) powierzchnie działek zabudowy rekreacji indywidualnej nie mogą być mniejsze, niż 1000 m^2;
2) ilość działek zabudowy rekreacji indywidualnej nie może przekraczać 70, przy czym działki te muszą być podzielone na co najmniej dwa zespoły, przedzielone pasami zieleni urządzonej, o szerokości co najmniej 30 m;
3) na każdej z działek może stać tylko jeden budynek o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 100 m^2 oraz ewentualnie, dodatkowo jedna altana ogrodowa, ażurowa, o powierzchni zabudowy do 9 m^2;
4) powierzchnie biologicznie czynne powinny stanowić co najmniej 75% powierzchni działki;
5) nawierzchnie utwardzone powinny być ograniczone do niezbędnego minimum i wykonane jako przepuszczalne;
6) ogrodzenia o prostych formach, metalowe siatkowe i prętowe lub drewniane, od strony terenu publicznego obowiązkowo osłonięte żywopłotem, lub wtopione w żywopłot; żywopłot powinien być posadzony w granicach działki, w granicach drogi może być posadzony za zgodą zarządcy LETNISKA; zaleca się także stosowanie żywopłotów w ogrodzeniach między działkami;
7) obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych
8) istotnym elementem zagospodarowania każdej działki powinno być zadrzewienie: co najmniej jedno drzewo liściaste średniej wielkości i co najmniej kilka iglastych;
9) budynki parterowe, z niskim parterem;
10) budynki mogą być podpiwniczone;
11) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 45^0, z okapami o szerokości nieprzekraczającej 60 cm, z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do bocznych granic działek, jednakowo co najmniej przy poszczególnych odcinkach ulic, z których działki mają dojazd, z ewentualną zmianą ustawienia na końcowej działce;
12) dopuszcza się także dachy o niższym kącie nachylenia połaci, lecz co najmniej 30^0, z uwzględnieniem zasady, że miałoby je do 50% budynków i usytuowane byłyby na działkach w niższej części LETNISKA, odpowiednio w grupach;
13) pokrycie dachów jednakowe w materiale i kolorze, w przypadku niezorganizowanej zabudowy działek, obowiązuje dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące terenów rozgraniczonych

§ 8

Dla poszczególnych terenów, zgodnie z oznaczeniami umieszczonymi na rysunku planu ustala się, z uwzględnieniem § 6 ust. 4. oraz § 7, następujące przeznaczenia oraz indywidualne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

MR1, MR2, MR3, MR4, MR5, MR6, MR7, MR8

tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

- podział na działki o powierzchni co najmniej 1000 m^2;

- zabudowa z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w odległości 5 m od granicy z pasem drogowym;
- budynki o powierzchni zabudowy w 50% do 120 m^2 i w 50% do 80 m^2, zgrupowane według wielkości, przy czym większe na terenach niżej położonych: MR1-MR4;
- budynki parterowe, z poddaszami lub bez poddaszy użytkowych, z dachami dwuspadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci pod kątem 30^0 lub 45^0, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- kąt nachylenia połaci jest obowiązujący dla wszystkich budynków jednakowy, ewentualne zróżnicowanie dopuszcza się przy zachowaniu zasady lokalizacji budynków mniej stromymi dachami w ciągach działek na niższych terenach (MR1-MR4);
- budynki powinny być usytuowane ścianami bocznymi i kalenicami dachów równolegle do bocznych granic działek;
- na działce może znajdować się tylko jeden budynek; poza nim dopuszczalna jest budowa tylko altany ogrodowej o powierzchni zabudowy do 10 m^2 i wysokości 2,5 m do okapu daszku;
- powierzchnie biologicznie czynne powinny zajmować co najmniej 75% powierzchni działki;

US/UT

teren sportu i rekreacji

- boiska sportowe i urządzenia rekreacji zbiorowej, z zapleczem technicznym i sprzętowym, gastronomią, handlem, administracją, pokojami gościnnymi i parkingiem;
- pokoje gościnne do 20 miejsc, gastronomia do 50 miejsc;
- program kubaturowy może mieścić się w jednym budynku, lub zespole budynków;
- zabudowa parterowa, z dachami dwuspadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci pod kątem 30^0 lub 45^0, odpowiednio do zastosowanych na terenach MR, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- poddasza mogą być użytkowe;
- powierzchnia zabudowy do 1000 m^2;

ZP1

teren zieleni parkowej

- zieleniec przy wjeździe do LETNISKA

ZP2, ZP3, ZP4, ZP5

tereny zieleni parkowej

- urządzona zieleń parkowa z ciągiem dróg pieszych

ZP6

teren zieleni parkowej

- teren położony w pasie przybrzeżnym o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora; teren dostępu do wód publicznych za pośrednictwem terenu ZPp;
- zabudowa związana wyłącznie z obsługą sportu i rekreacji wodnej, w zakresie pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani, bez handlu, gastronomii i miejsc noclegowych;
- zabudowa w formie jednego lub dwóch zespolonych funkcjonalnie budynków o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 500 m^2, parterowych, z dachami o nachyleniu połaci pod kątem 30^0-45^0;

- część tej zabudowy może być zlokalizowana na terenie ZPp, pod warunkiem zachowania ciągłości dostępności publicznej, ogólnodostępnej, kosztem terenu ZP6

ZPp

tereny przybrzeżne ogólnodostępne

- pas terenu stanowiącego część ciągu dostępności publicznej 01KDD-ZPp-02KDD do jeziora, bez ograniczeń, niezależnie od organizacji LETNISKA;
- w części teren położony
- w granicach terenu, w pasie przybrzeżnym o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora mogą być budowane i instalowane wyłącznie pomosty i inne urządzenia służące sportom i rekreacji wodnej, a także zabudowa wymieniona w ustaleniach dla terenu ZP6

01KDD, 02KDD

tereny dróg dojazdowych

- drogi publiczne ogólnodostępne;
- szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m

03KDD, 04KDD, 05KDD

tereny dróg wewnętrznych

- ulice pieszo-jezdne, obsługujące tereny zabudowy LETNISKA;
- w formule „otwartej" realizacji LETNISKA, o której mowa w § 6 ust. 8 uchwały, drogi wewnętrzne o parametrach dróg dojazdowych, z szerokością w liniach rozgraniczających – 12 m;
- w przypadku realizacji LETNISKA w formule „zamkniętej" ulice wewnętrzne z możliwością zmniejszenia szerokości pasa drogowego do 10 m;
- w pasach drogowych sieci infrastruktury technicznej i oświetlenie uliczne

---

KP/ZP

teren parkingu

- parking na samochody osobowe w zieleni parkowej;
- na 5 stanowisk powinno przypadać co najmniej jedno drzewo

K

tereny przepompowni ścieków

- wymiary terenów – 3x3 m;
- urządzenia zagłębione pod powierzchnią terenu;

E

teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej

- wymiary terenu – 4x6 m;
- stacja wnętrzowa w budynku kontenerowym lub wybudowanym w formie budynku parkowego (murowanej altany)

Rozdział 4
Ustalenia w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego Ostrówek - Starzno rozbudowaną siecią wodociągową w planowanych ciągach dróg dojazdowych, którą należy włączyć do sieci wodociągowej przecinającej drogę 02KDD w jej początkowym fragmencie.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych siecią kanalizacji sanitarnej, grawitacyjno-tłoczną planowaną do wykonania w ciągach dróg dojazdowych i poprzez trzy przepompownie ścieków oznaczone symbolami K do planowanego grupowego systemu kanalizacyjnego Ostrówek – Świeszyno, przecinającego drogę 01KDD w jej początkowym przebiegu i dalej istniejącym grupowym systemem kanalizacyjnym Świeszyno - Miastko na oczyszczalnię ścieków w Węgorzynku k. Miastka.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) z powierzchni szczelnych dróg dojazdowych krótkimi, otwartymi lub zamkniętymi odcinkami sieci kanalizacji deszczowej do ziemi;
2) z parkingu (KP/ZP) do ziemi po ich oczyszczeniu do wartości określonych w obowiązujących przepisach;
3) z dachów i powierzchni szczelnych wewnętrznych dróg i placów na własny nieutwardzony teren z zachowaniem naturalnego spływu; w przypadku zakłócenia naturalnego spływu należy wykonać zabezpieczenia uniemożliwiające zalewanie sąsiednich działek.

4. Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową planowanej zabudowy z kotłowni indywidualnych, wyposażonych w urządzenia na energię elektryczną lub wykorzystujące do spalania paliwa niskoemisyjne np. gaz płynny, olej opałowy, surowce odnawialne itp. Do przygotowania posiłków zaleca się wykorzystywać energię elektryczną lub paliwa gazowe.

5. Energia elektryczna będzie użytkowana na potrzeby oświetlenia, drobnego grzejnictwa, zmechanizowanego sprzętu gospodarstwa domowego, podgrzewania wody w zbiornikach akumulacyjnych i przygotowania posiłków w oparciu o kuchnie elektryczne.

6. Dopuszcza się użytkowanie energii elektrycznej do ogrzewania pomieszczeń w całorocznej eksploatacji budynków, w ilości do 30% zabudowy rekreacji indywidualnej przy planowanych urządzeniach elektrycznych.

7. Możliwe jest zwiększenie zakresu elektrycznego ogrzewania budynków, pod warunkiem dostosowania urządzeń elektrycznych do zwiększanych obciążeń.

8. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej wnętrzowej w granicach terenu ZP4.

9. Ustala się trasę linii kablowych niskiego i średniego napięcia oraz kablowych linii oświetleniowych w terenach dróg dojazdowych i wewnętrznych, a także w innych terenach wg potrzeb.

10. Ustala się trasę linii telekomunikacyjnych kablowych w terenach dróg dojazdowych i wewnętrznych, a także w innych terenach wg potrzeb.

Rozdział 5
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i obrony cywilnej

§ 10

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami MR i US/UT nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej poza miastem.
2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
4. Wszystkie powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.
5. Alejowe nasadzenia drzew rodzimych gatunków wzdłuż dróg 01KDD i 02KDD
6. Powstające odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, a następnie wywozić na składowisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa. Powstające odpady inne niż komunalne, w tym odpady niebezpieczne gromadzić i wywozić w sposób określony w przepisach prawa miejscowego (Plan gospodarki odpadami dla gminy Koczała).
7. Zakaz wprowadzania wód opadowych i roztopowych z planowanej sieci kanalizacji deszczowej do Jeziora Głębokiego.
8. Obowiązek określenia geotechnicznych warunków posadowienia projektowanych obiektów.

§ 11

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

1. Stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, o numerach ewidencyjnych AZP 19-28/67, AZP 18-27/70 I AZP 19-28/69 objąć strefą W.II, częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (oznaczenie na rysunku planu AK.W.II).
2. W strefie W.II ustala się dla wszystkich inwestycji obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających proces inwestycyjny archeologicznych badań ratowniczych, zgodnie z zakresem określonym w pozwoleniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed zmianą przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów, po zakończeniu których teren może być trwale zagospodarowany.

§ 12

Zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej ustala się:

1. Wskazanie dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD i 02KDD, połączonych z drogą powiatową, jako dróg ewakuacji na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny.
2. Zapewnienie zaopatrzenia ludności obszaru planu w nieskażone źródła wody pitnej, w warunkach specjalnych (okresu ograniczonych dostaw) z jeziora Głębokiego.
3. Projektowanie oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego obiektów, w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej.

Rozdział 6
Postanowienia końcowe

§ 13

Na cele nierolnicze i nieleśne, wymienione w § 6 i 8, przeznacza się grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego: grunty orne RV o powierzchni 3,937 ha i RVI o powierzchni 14,203 ha oraz nieużytek o powierzchni 0,16 ha.

§ 14

Ustala się stawkę, w wysokości 15%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem i utworzonych na podstawie planu.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie w 30 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Lisowski