

URZĄD MIASTA I GMINY
78-449 BORNE SULINOWO

Al. Niepodległości 6

woj. koszalińskie
tel./fax (0-988) 335-90 do 95-
000543108 (8)

Poz. 11

Uchwała Nr XXVIII/354/96

Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 09 grudnia 1996 r. w sprawie
zmiany miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania gminy Borne Sulinowo — wsi Komorze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późn. zmianami) oraz art. 8, art. 10 ust. 2 i 3, art. 18 ust. 11 i art. 28 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415) Rada Miejska w Bornem Sulinowie uchwala co następuje:

§ 1

Dokonyuje się zmiany w ustaleniach miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania Gminy Borne Sulinowo w wsi Komorze przyjętego uchwałą nr XIII/161/95 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie dnia 14 lipca 1995 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego w dniu 22 sierpnia 1995 r. Nr 22.

§ 2

1. Treść zmiany zawiera § 3 i § 4 niniejszej uchwały oraz rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący integralną część zmiany planu.

2. W części nie objętej zmianą obowiązują ustalenia dotychczasowego planu, będącego przedmiotem zmiany.

§ 3

1. Przyjmuje się treść zmiany ustaleń planu dla działek nr 74/1, 79, 34/2

1) działki 74/1 i 79 — lokalizacja funkcji turystycznej — symbol 9.UT. W obrębie obu działek lokalizacja pensjonatu z zapleczem obsługi i obiektami gospodarczymi związanymi z użytkowaniem terenu na cele turystyczne.

— działka 74/1 — funkcja gospodarcza i obsługi technicznej pensjonatu, zabudowa 1 kondygnacyjna, minimalna odległość od osi drogi polnej 12 m, wprowadzić zieleni średniowysoką i wysoką charakterystyczną dla tego rejonu

— działka 79 — funkcja pensjonatowa, zabudowana 1,5 kondygnacyjna, w części do 2,5 kondygnacji. Minimalna linia zabudowy od osi drogi polnej 15 m, od granicy terenów łąk i trzcinowisk 25 m. Wykonać studium lokalizacji obiektu na tle krajobrazu pod kątem wyboru najlepszego miejsca zabudowy i jednocześnie nie przesłaniania cennych elementów krajobrazu. Ścieki odprowadzić do zbiornika bezodpływowego albo wybudować oczyszczalnię z rozsączkowaniem oczyszczonych ścieków. Wprowadzić zieleni średniowysoką i wysoką charakterystyczną dla tego rejonu (możliwość potencjalna).

Zakazuje się wykonywania prac niwelacyjnych, które w istotny sposób naruszyłyby naturalną rzeźbę terenu (poza obsza-

rem zabudowy). Obydwie działki znajdują się w obrębie otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego i obowiązują na tym obszarze ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody Koszalińskiego z dnia 17 lipca 1995 r. nr 10/95 (Dz.Urz. Woj. Kosz. Nr 22 poz. 121). Projekty winny zawierać uzgodnienia — opinie Dyrektora Drawskiego Parku Krajobrazowego.

2) działka nr 34/2 — budynek jednorodzinny — symbol 10. MN. Zabudowa 1,5 kondygnacji, kalenica równoległa do drogi, zakaz wykonywania niwelacji, która naruszyłaby naturalną rzeźbę terenu (nie dotyczy obszaru zabudowy). Wprowadzić zieleni średniowysoką i wysoką charakterystyczną dla tego siedliska przyrodniczego. Zakaz zabudowy obiektami hodowlanymi lub rzemieślniczymi. Dopuszcza się tylko zabudowę w jednej zwartej bryle (bez rozbudowy „pączkowej”). Ścieki odprowadzić do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

Działka znajduje się w obrębie Drawskiego Parku Krajobrazowego i obowiązują na tym obszarze ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody Koszalińskiego z dnia 17 lipca 1995 r. Nr 10/95 (Dz.Urz. Woj. Kosz. nr 22, poz. 121).

Projekt winien zawierać uzgodnienia — opinie Dyrektora Drawskiego Parku Krajobrazowego.

§ 4

Wielkość stawek procentowych służących naliczaniu opłat przy zbywaniu nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania Gminy Borne Sulinowo — wsi Komorze:

— działki 74/1, 79 — funkcja turystyczna — 20%

— działka 34/2 — funkcja mieszkaniowa — 10%

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Borne Sulinowo.

§ 6

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Paweł Kacperek

URZĄD MIASTA I GMINY

BORNE SULINOWO

KOMORZE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY BORNE SULINOWO - WIEŚ KOMORZE

U S T A L E N I A P L A N U

ZMIANA DOTYCZY DZIAŁEK 74/1, 79, 34/2

Opracował :

Mgr, inż. Erdmann Roman

Uprawn.urb. Nr 309/88

LIPIEC 1996

USTALENIA OGÓLNE

1. Przedmiotem zmiany jest "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo - wieś Komorze" zmieniony Uchwałą Nr XIII/161/95 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 14 lipca 1995r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego z 22 sierpnia 1995r. Nr 22.
2. Zmiana dotyczy działek 74/1, 79, 34/2 i została naniesiona na rysunku zmienianego planu w skali 1:5 000.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- Działki nr 74/1 i 79 - lokalizacja funkcji turystycznej symbol 9 UT.

W obrębie obu działek lokalizacja pensjonatu z zapleczem obsługi i obiektami gospodarczymi związanymi z użytkowaniem terenu na cele turystyczne.

Na dz. 74/1 - funkcja gospodarcza i obsługi technicznej pensjonatu, zabudowa 1 kond., min. odległość od osi drogi polnej 12 m, wprowadzić zieleń średniowysoką i wysoką charakterystyczną dla tego rejonu.

- Działka nr 79 - funkcja pensjonatowa, zabudowa 1,5 kond., w części do 2,5 kond., min. linia zabudowy od osi drogi polnej 15 m., od granicy terenów łąk i trzcinowisk 25 m.

Wykonać studium lokalizacji obiektu na tle krajobrazu pod kątem wyboru najlepszego miejsca zabudowy i jednocześnie nie przesłaniania cennych elementów krajobrazu.

Ścieki odprowadzić albo do zbiorników szczelnych albo wybudować oczyszczalnię z rozsączkowaniem oczyszczanych ścieków.

Wprowadzić zieleń średniowysoką i wysoką charakterystyczną dla tego rejonu (roślinność potencjalną).

Zakazuje się wykonywania prac niwelacyjnych, które w istotny sposób naruszyłyby naturalną rzeźbę terenu (poza obszarem zabudowy).

Obydwie działki znajdują się w obrębie otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego i obowiązują na tym obszarze ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Nr 10/95 Wojewody Koszalińskiego z dnia 17 lipca 1995r. (Dz.Urz. W.K. Nr 22, poz.121).

Projekty powinny posiadać uzgodnienia - opinie Dyrektora D.P.K. i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- Działka nr 34/2 - budynek jednorodzinny - symbol 10 MN. Zabudowa 1,5 kond., kalenica równoległa do drogi, zakaz wykonywania niwelacji, która naruszyłaby naturalną rzeźbę

(nie dotyczy obszaru zabudowy), wprowadzić zieleń średnio-wysoką i wysoką charakterystyczną dla tego siedliska przyrodniczego.

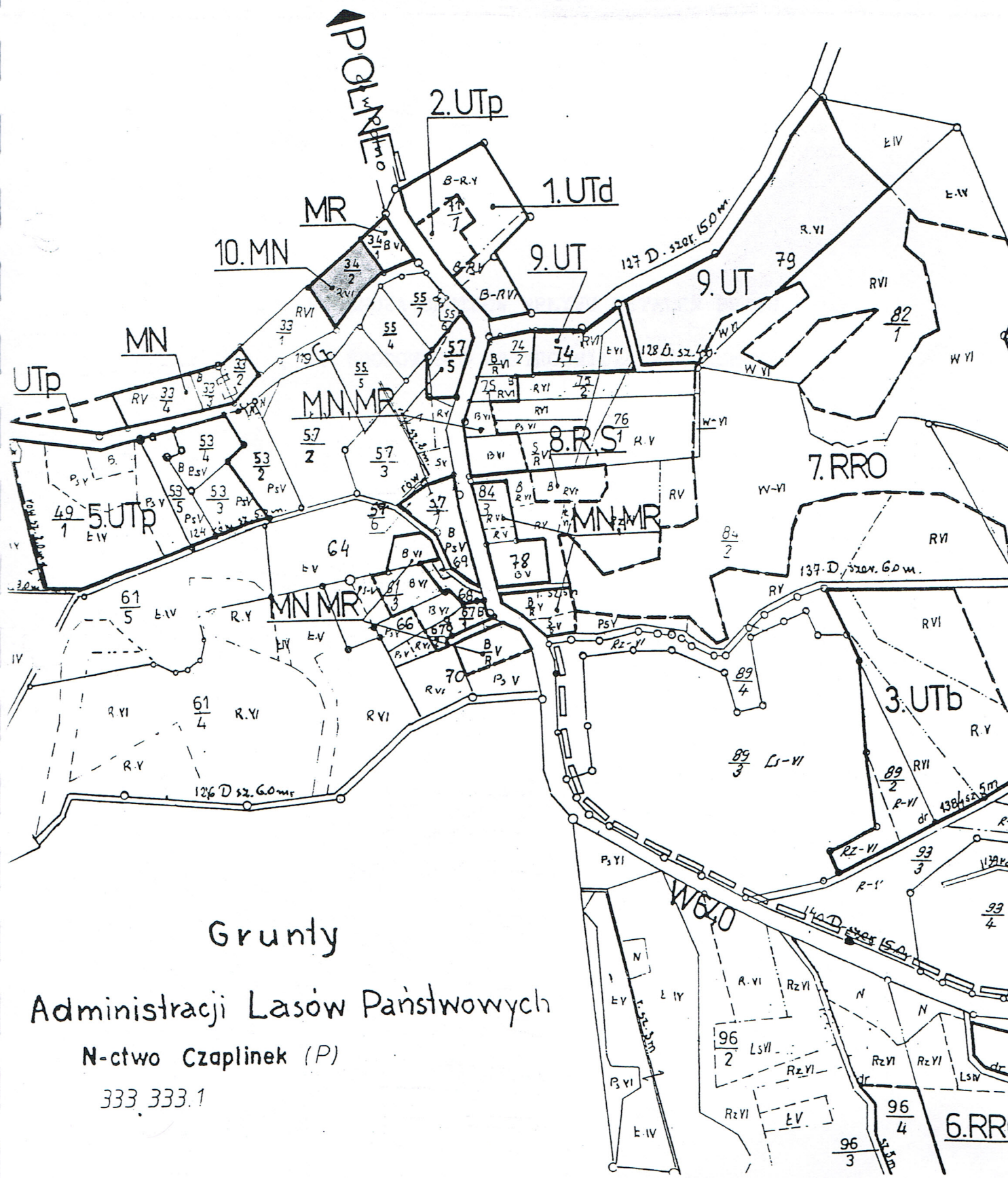
Zakaz zabudowy obiektami hodowlanymi lub rzemieślniczymi. Dopuszcza się tylko zabudowę w jednej zwartej bryle (bez rozbudowy pączkowe).

Ścieki odprowadzić do szczelnego zbiornika.

Działka znajduje się w granicach Drawskiego Parku Krajobrazowego i obowiązują na tym obszarze ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Nr 10/95 Wojewody Koszalińskiego z dnia 17 lipca 1995r. (Dz.U.W.K. Nr 22, poz.121).

Projekt powinien posiadać uzgodnienia - opinie z Dyrektorem Drawskiego Parku Krajobrazowego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY BORNE SULINOWO - WIEŚ KOMORZE
 RYSUNEK PLANU SKALA 1:5000
 ZMIANA DOTYCZY DZIAŁEK 34/2, 74/1, 79.



Grunty

Administracji Lasów Państwowych

N-ctwo Czaplinek (P)

333.333.1

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU

NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE WSI KOMORZE

LIPIEC 1996

Prognoza dotyczy zmiany funkcji na działkach

74/1, 79 i 34/2

Działka 34/2 o pow. 0,26 ha i klasie gruntu R VI położona jest w obrębie zabudowanej części wsi przy polnej drodze. Znajduje się ona w obrębie Drawskiego Parku Krajobrazowego.

Lokalizacja na tym terenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego o ile na tym terenie wybudowany zostanie budynek o maksymalnej wysokości 1,5 kond. a ścieki odprowadzone zostaną do szczelnego zbiornika.

Istotną sprawą jest zazielenienie tego terenu roślinnością charakterystyczną dla tego środowiska (potencjalną).

Istotną sprawą jest wkomponowanie obiektu w krajobraz co można uzyskać przez nie dopuszczenie do wykonania prac niwelacyjnych, które naruszałaby dotychczasową rzeźbę terenu.

Działki 74/1 o pow. 0,50ha i 79 o pow. 3,02 ha i klasie gruntów R VI i częściowo Ł IV i Ł VI.

Teren ten położony jest na skraju zabudowy (działka 74/1 przylega do zabudowy) i w obrębie otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego. Otoczony jest on od strony pñ. i wsch. lasami sosnowymi, od zachodu istniejącą zabudową a od południa przylega do łąk i częściowo zarośniętych stawów.

Istotną sprawą dla środowiska przyrodniczego jest wkomponowanie nowej zabudowy w krajobraz, nie dopuszczenie do znacznych przekształceń fizjonomii terenu oraz zanieczyszczenia przyległych stawów.

Określone w ustaleniach realizacyjnych uwarunkowania realizacji spełniają te wymogi. Wydaje się celowym przesunięcie zabudowy pensjonatowej w kierunku wschodnim po to ażeby oddalić ją od stawów.

Ponadto niezwykle ważną sprawą jest właściwe rozwiązanie gospodarki ściekowej. Najprostszym sposobem jest odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych. Najwłaściwszym natomiast jest budowa lokalnej oczyszczalni z odprowadzeniem

oczyszczonych ścieków w kierunku północnym w obręb obniżenia
śródleśnego. Wymaga to jednak bardzo dokładnych analiz
projektowych pod kątem nie dopuszczenia do zanieczyszczenia
stawów rybnych.

Wielkość stawek procentowych służących naliczaniu opłat przy zbywaniu nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z ustaleniami zmiany " Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo - wieś Komorze.

Na podstawie art.10 ust. 3 i 36 ust.3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 z 1994r. poz. 415) ustala się następujące stawki :

dz.dz. 74/1, 79	- funkcja turystyczna	- 10 %
dz. 34/2	- funkcja mieszkaniowa jednorodn.	- 15 %

URZĄD MIASTA I GMINY
B O R N E - S U L I N O W O

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BORNE SULINOWO - WIEŚ KOMORZE

ZMIANA PLANU

T E K S T P L A N U

OPRACOWAŁ:

MGR INŻ. ERDMANN ROMAN

UPR.URB.NR 309/88

Z ZESPOŁEM.

KWIECIEŃ 1995

USTALENIA OGÓLNE

1. Zmiana dotyczy ustaleń " Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Silnowo " uchwalonego przez Gminną Radę Narodową w Silnowie dnia 21.XII`87r. NR XXVI / 92 / 1987 w zakresie wsi Komorze.
2. Zmianę dokonano zarówno w części graficznej /w miejsce rysunku planu 1:10 000 wykonano rysunek w skali 1:5 000 i nowy rysunek w skali 1:25000/ oraz w tekście planu.
3. Ze względu na wygodę użytkowania jednolitego tekstu planu niniejszy tekst zawiera treść poprzednich ustaleń w dalszym ciągu aktualnych oraz nowe ustalenia.
4. Preferowane funkcje wsi - turystyka, rolnictwo i leśnictwo.
5. Część wsi znajduje się w obrębie Drawskiego Parku Krajobrazowego / na zachód od drogi Rakowo - Komorze - Polne nr 640/ a pozostała część w obrębie otuliny D.P.K.
W związku z powyższym na obu obszarach należy przestrzegać przepisów Parku.
6. Należy zachować ulicowy charakter zabudowy wsi z takim jednak sytuowaniem budynków, ażeby zabezpieczyć widoczność na łukach oraz uniknąć uciążliwości od jezdni /dotyczy drogi woj.Nr 640/. Minimalna odległość zabudowy mieszkalnej i turystycznej wynosi 10m. od l.r.drogi /o ile pozwala na to ukształtowanie terenu/.
7. Nadjeziorne 4 kąpieliska /jez. Komorze/ muszą być zorganizowane tak, ażeby w sposób naturalny były wkomponowane w krajobraz. Dopuszcza się budowę pomostów drewnianych i małego zaplecza kubaturowego dla jednostek pływających /ale tylko w głębi kąpielisk nr 1 i 2/.
Przy kąpieliskach nr 3, 4 zakazuje się budowy zaplecza.
8. Przy wykonywaniu prac melioracyjnych głównego cieku przepływającego przez wieś należy rezygnować z jego prostolinijnego przebiegu adaptując naturalne poszerzenia. Wskazany jest ażeby właściciele przyległych łąk dokonali wzdłuż cieku zadrzewień i zakrzewień z roślin charakterystycznych dla tego rejonu.

9. Na obszarach zarządzanych przez A.L.P. obowiązują ustalenia zawarte w planach urządzania lasu.

W nowym planie należy uwzględnić istniejące 4 kąpieliska nad jez. Komorze i zrezygnować z innych ze względu na konieczność ochrony pozostałych odcinków brzegu jeziora.

10. Zakazuje się :

- jakiegokolwiek zabudowy obiektami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zwierząt lub związanych z działalnością gospodarczą i usługową poza miejscami wyznaczonymi w planie,
- prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska przyrodniczego w tym hałasu,
- hodowli powodującej powstawanie gnojowicy, która spływa powierzchniowo do wód lub nie można jej inaczej zagospodarować aniżeli przez gnojowicowanie pól,
- niszczenia nor i lęgówisk zwierząt, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- niszczenia lub uszkodzania drzew i krzewów poza produkcją drewna i poza działkami siedlisk,
- osuszania łąk, zasypywania bagien, łąk, naturalnych obniżen terenowych,
- używania do nawożenia pól środków powodujących powstawanie zapachów odczuwalnych przez ludzi,
- wypalania użytków rolnych i nieużytków,
- urządzania pól biwakowych /namiotowych/ w rejonach kąpielisk oraz we wszystkich innych miejscach nie wyznaczonych w planie

11. Nakazuje się :

- zabudowa małych działek jednorodzinnych i siedliskowych / do 1000 m² / - do 1,5 kond.,
- zabudowa na większych działkach jednorodzinnych i siedliskach maks. 2,0 kond. o ile nie znajdują się na wzniesieniach dominujących w krajobrazie,
- wszystkie obiekty turystyczne o liczbie miejsc sypialnych ponad 25 w obrębie działki /dotyczy również zespołów letniskowych lub domków turystycznych/ muszą odprowadzać ścieki poprzez oczyszczalnię do końca 1999r./nie dotyczy pola namiotowego/,

- architektura wszystkich obiektów musi swą skalą, charakterem oraz wysokością nawiązywać do obiektów istniejących. Dlatego należy wykonywać dachy wielospadowe pokryte dachówką lub podobnym materiałem. Również kolor pokrycia dachowego nie może być jasny / wyklucza się białe lub żółte elewacje /.
12. Pod pojęciem siedliska rolnego należy rozumieć teren oraz znajdujące się na nim obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
 13. Ustala się minimalną powierzchnię nowych działek :
 - jednorodzinna - 1 000 m²,
 - pensjonatowa - 2 500 m²,
 - siedliska rolne - 1 500 m²
- Odstępstwo od w/w wielkości działek możliwe jest tylko w przypadku bud. jednorodzinnego o ile na większą powierzchnię nie pozwala istniejąca wielkość działki lub warunki terenowe.
14. Należy ograniczyć stosowanie zrębów zupełnych na terenach o dużej konfiguracji terenu w pobliżu jeziora.
 15. Wprowadzić różnorodność gatunkową " ścian leśnych ".
 16. Nieużytkowane tereny rolne klas V i VI można zalesić. Należy jednak wykonać wcześniej studium krajobrazowe, z którego winno wynikać jakie tereny nie powinny być zadrzewiane ze względów widokowych / widok na jezioro i wieś /, jakie tereny pozostawić jako rekreacyjne polany leśne, ponadto należy wyznaczyć ścieżki rowerowe i pieszce.
 17. Jezioro Komorze podlega szczególnej ochronie ze względu na swój unikatowy charakter przyrodniczy. Zakazuje się używania motorówek, niszczenia roślinności wodnej i podwodnej, jego zanieczyszczania. Brzegi jezior nie mogą być zabudowane inaczej aniżeli zapisano w ustaleniach szczegółowych /kąpieliska nr 1-4/. Na zboczach jeziora nie należy prowadzić zrębów zupełnych, a lasy znajdujące się wokół należy traktować jako wodo i glebochronne.

18. Wartości kulturowe.

W zakresie ochrony zabytków należy stosować się do przepisów zawartych w ustawie o ochronie dóbr kultury i muzeach z dnia 15.02.1962r. z późniejszymi zmianami /w tym Ustawa z dnia 19.07.1990 -Dz.U.Nr 56 poz.322/.

Wszystkie budynki wybudowane przed 1945r. podlegają ochronie konserwatorskiej. Przebudowa, modernizacja lub wyburzenie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorzem Zabytków.

W przypadku przebudowy, remontu lub modernizacji należy dążyć do zachowania bryły budynku, wysokości, pokrycia i kształtu dachu, podziału poziomego i pionowego, detali architektonicznych oraz rodzaju elewacji /szachulec, cegła spoinowana/, typu stolarki okiennej i drzwiowej oraz wielkości otworów okiennych.

Nowa zabudowa w sąsiedztwie obiektów podlegających ochronie W.K.Z. nie może stwarzać dysonansu z obiektami podlegającymi ochronie. Dążyć należy do nawiązania do starych obiektów przede wszystkim wysokością i kształtem dachu.

O ile pozwolą na to warunki techniczne drogi wojewódzkiej Nr 640 oraz warunki terenowe /pochylenie terenu/ należy dążyć do zachowania charakterystycznej zabudowy ulicowej.

19. Zgodnie z Zarządzeniem W.R.N. Nr 1/76 w Koszalinie z dnia 20.X.1976r. jez. Komorze wraz z 200 m przyległym obszarem objęte jest strefą ciszy.
Obowiązuje tu zakaz używania silników spalinowych na jednostkach pływających, megafonów itp. przez cały rok.

20. Istniejące i projektowane formy ochrony przyrody wymagające szczególnej ochrony.

- Pomniki przyrody istniejące :

- grupa drzew : buk zwyczajny odm. drobnolistna,
2 lipy drobnolistne, robinia biała -Komorze 16,
Ośrodek Wczasowy W.P.G.

- jałowiec pospolity - 2 szt. nad jez. Tyczno, oddział 218 Nadl. Czaplinek.
- Pomniki przyrody projektowane :
 - brzoza brodawkowata i jesion wyniosły - zlokalizowane w kierunku pñn.-wsch. w oddziale 283b. Nadleśnictwo Czaplinek.
 - dąb szypułkowy przy skrzyżowaniu szosy z drogą do jez. Tyczno.
- Stanowiska roślin objętych ochroną gatunkową :
 - wawrzynek wilczełyko - wyspy i brzegi jez. Komorze,
 - rosiczka okrągłolistna - nad jez. Tyczno, oddziały 243a, 242a, 241b, 262c, 281f. Nadl. Czaplinek
 - grązel żółty, rosiczka okrągłolistna - oddział 314k, Nadleśnictwo Czaplinek.
 - grzybień biały, grązel żółty - oddz. 301. Nadleśnictwo Czaplinek.
- Na terenie dawnego cmentarza ewangelickiego występuje bluszcz pospolity podlegający ochronie gatunkowej.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - skala 1:5 000

- MR - siedliska rolne, możliwość modernizacji, rozwój hodowli tylko pod warunkiem rozwiązania / zgodnego z przepisami o ochronie środowiska / gospodarki gnojowicą. Możliwość rozwoju agroturystyki.
- MN - mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowa 1,5 kond., dachy wielospadowe, zakaz stosowania pokrycia dachowego i elewacji w jaskrawych kolorach /biały, żółty/. Minimalna powierzchnia nowych działek 1 000 m² / o ile pozwala na to stan istniejącej działki /. Dążyć do zachowania linii zabudowy min. 10m od linii rozgraniczenia drogi wojewódzkiej o ile pozwalają na to istniejące warunki /wielkość działki, ukształtowanie terenu/.
- 1UTd. - usługi turystyki - istniejąca zabudowa domkami turystycznymi, dopuszcza się modernizację obiektów polegającą na podwyższaniu standardu wypoczynku, zakaz budowy nowych obiektów.
- 2UTp - usługi turystyki - istniejący pensjonat. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę do 45 miejsc w nawiązaniu do architektury istniejącego obiektu.
- 3UTb - usługi turystyki - pole biwakowe. Wykonać częściowe zadrzewienie i zakrzewienie wnętrza terenu i w podobny sposób ogrodzenie. Powierzchnia pola biwakowego do 5,0 ha, wypoczywających 400, ścieki odprowadzić do zbiorników szczelnych.
- 4UTk - 4 kąpieliska nad jeziorem Komorze.
- Nr 1 - Od strony jezdni wykonać naturalne ogrodzenie - żywopłot, wydzielić miejsce na parking z dala od wody, ewentualny pomost można wykonać na skraju plaży / północ lub południe / z ewentualnymi drobnymi wkomponowanymi w krajobraz obiektami obsługi turysty. Wykonać projekt zagospodarowania całego wschodniego brzegu. Zakaz biwakowania.

Nr 2 - Kąpielisko istniejące, możliwość budowy pomostu oraz zaplecza dla środków pływających ale w głębi terenu /nie w linii wodnej/.

Nr 3 i Nr 4 - Kąpielisko istniejące, możliwość budowy pomostu bez zaplecza magazynowego, zakaz biwakowania.

5UTp - Usługi turystyki - pensjonat na około 80 miejsc w obrębie 2 dawnych siedlisk rolnych, zabudowa do 2,5 kond., odprowadzenie ścieków do własnej oczyszczalni, ogrzewanie przy użyciu paliwa innego aniżeli stałe. W ramach pensjonatu pełen program zaplecza obsługi turystów łącznie z turystyką kwalifikowaną - wodną i konną.

Oczyszczalnia musi obsługiwać również istniejący pensjonat na 2UTp.

Możliwość lokalizacji części turystyki wypoczynkowej na przyległej działce dawnego siedliska rolnego /stare fundamenty/ będącej w zarządzie A.L.P.

Wyznaczony obszar działki nie jest obszarem zabudowy.

Nisko położone łąki traktowane będą jako użytki rolne wykorzystywane na przykład przez pasące się zwierzęta /konie/.

6RRO - Istniejące stawy rybne - adaptacja

7RRO - Istniejące stawy rybne - adaptacja

8R,S - Istniejący obiekt produkcyjny - możliwość adaptacji na funkcję nieuciążliwą, wskazana zmiana elewacji.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE do rysunku planu w skali 1:25 000

- RRO - 1 Istniejące stawy z zapleczem obsługi - adaptacja
- UTp - 2 Usługi turystyki - istniejący pensjonat z ujęciem wody, oczyszczalnią i zapleczem rekreacyjnym.
Dopuszcza się modernizację w obrębie zainwestowania do 75 miejsc.
Zapewnić dojazd do jeziora.
- UTk - 3 Kąpielisko nr 4 - patrz ustalenia szczegółowe 4UTk
- UTk - 4 Kąpielisko nr 1 - patrz ustalenia szczegółowe 4UTk
- MR - 5 Siedlisko rolne - osada leśna - adaptacja
- Z - 6 Projektowany użytek ekologiczny "jez. Tyczno"
Szczegółowe ustalenia granic po wykonaniu dodatkowych prac badawczych.
- ZC - 7 Dawny cmentarz ewangelicki o pow. około 0,4 ha,
z cennym drzewostanem - sosna, świerk, dąb,
modrzew oraz z bluszczem pospolitym podlegającym ochronie gatunkowej.
Prowadzenie jakiejkolwiek działalności /oprócz cięć sanitarnych/ wymaga uzgodnienia z Wojewódz-
-kim Konserwatorem Zabytków w Koszalinie.

Projektowane stawki procentowe do naliczania opłat
wg art. 36.1 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
z 7 lipca 1994r. Dz.U. Nr 89.

- Teren pensjonatu	- 5UTp	:	20 %
- Teren pola biwakowego	- 3UTb	:	20 %
- Teren kąpieliska	-	:	30 %

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU
NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

W S I K O M O R Z E

Wieś Komorze położona jest częściowo w obrębie Drawskiego Parku Krajobrazowego a częściowo w jego otulinie /patrz rysunek planu/.

Brak przepisów wykonawczych dla Parku zmusił do zapisania w tekście planu wielu ustaleń, które powinny być zawarte w jego statucie.

Ustalenia planistyczne wykonane w skali 1:5 000 uszczegóławia poprzedni zapis planu, porządkują zagospodarowanie wsi i eliminują swobodne zainwestowanie terenu.

Ponieważ istniejące i projektowane zainwestowania są nieduże dlatego nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planistycznych na środowisko przyrodnicze a wręcz odwrotnie - jego poprawę.

Wzdłuż jeziora znajduje się kilka kąpielisk a przy nich organizowane są pola namiotowe. Powoduje to zabrudzenie brzegów jeziora, utrudnienia dla korzystających z kąpieliska, zakłócenia ciszy oraz zanieczyszczenie okolicy.

W planie zakazano biwakowania w obrębie kąpielisk oraz określono sposoby ich zagospodarowania. Ograniczono możliwość zabudowy brzegów jeziora zezwalając na budowę zaplecza w głębi terenu w 2 przypadkach /kąpielisko 1 i 2/. Założono ogrodzenie kąpieliska nr 1 znajdującego się przy drodze wojewódzkiej nr 640 oraz zorganizowano parking w innym miejscu. W ten sposób wyeliminuje się zjeżdżanie samochodami nad jezioro. W ramach kąpieliska muszą być urządzone sanitariaty.

W związku z likwidacją biwakowania nad jeziorem wyznaczono w obrębie otuliny urządzone pole namiotowe, które zapewni właściwe warunki wypoczynku oraz usunie turystów z bezpośredniego sąsiedztwa jeziora. Pole to zostało zlokalizowane w obrębie otuliny D.P.K. na gruntach V i VI klasy w odległości 1,0 km. od jeziora.

W planie przyjęto lokalizację nowej zabudowy tylko w miejscach dawnej i dotychczasowej zabudowy /w rejonach istniejących obiektów - modernizacja/ oraz dawnych fundamentów.

Określono charakter nowej zabudowy, który musi nawiązywać do istniejącej pod względem formy i kształtu.

Likwiduje się istniejące duże siedlisko rolne, które wpływało na zanieczyszczenie wód powierzchniowych ściekami gospodarczymi. W to miejsce lokalizuje się pensjonat, który będzie wkomponowany w krajobraz, jego wielkość będzie przystosowana do skali wsi.

Ponadto zobowiązano właściciela obiektu do wybudowania oczyszczalni ścieków, która obsłuży istniejący już pensjonat /w głębi wsi/ oraz zakazano stosowania paliwa stałego. Pensjonat będzie działał w części na zasadzie agroturystyki -
- konie.

Nieużytkowane tereny rolne klas V i VI można zalesić ale pod warunkiem wykonania projektu, który zapewniłby i zachował wartości krajobrazowe i turystyczne.

Nie przewiduje się w planie prowadzenia jakichkolwiek innych działań, które miałyby negatywny wpływ na środowisko.