

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

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 uchwała co następuje:

§ 1

Dokonywane zmiany w ustaleniach miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania Gminy Borne Sulinowo — 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 obszar

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.

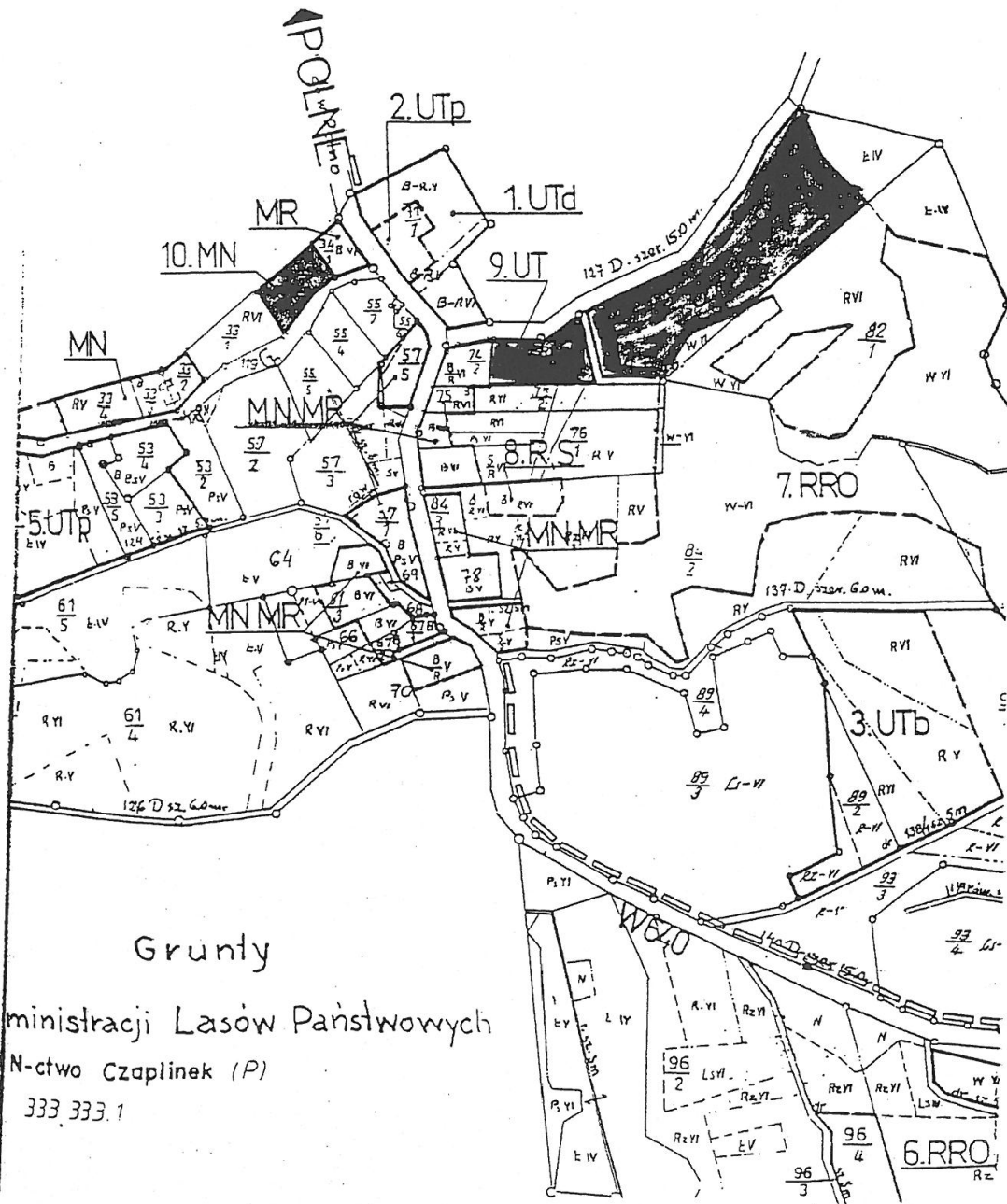
Przewodniczący
Rady Miejskiej
Paweł Kacperek

Załącznik

do Uchwały Nr XXVII/354/96 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY BORNE SULINOWO - WIEŚ KOMORZE
 RYSUNEK PLANU SKALA 1:5000

ZMIANA DOTYCZY DZIAŁEK 34/2, 74/1, 79.



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).

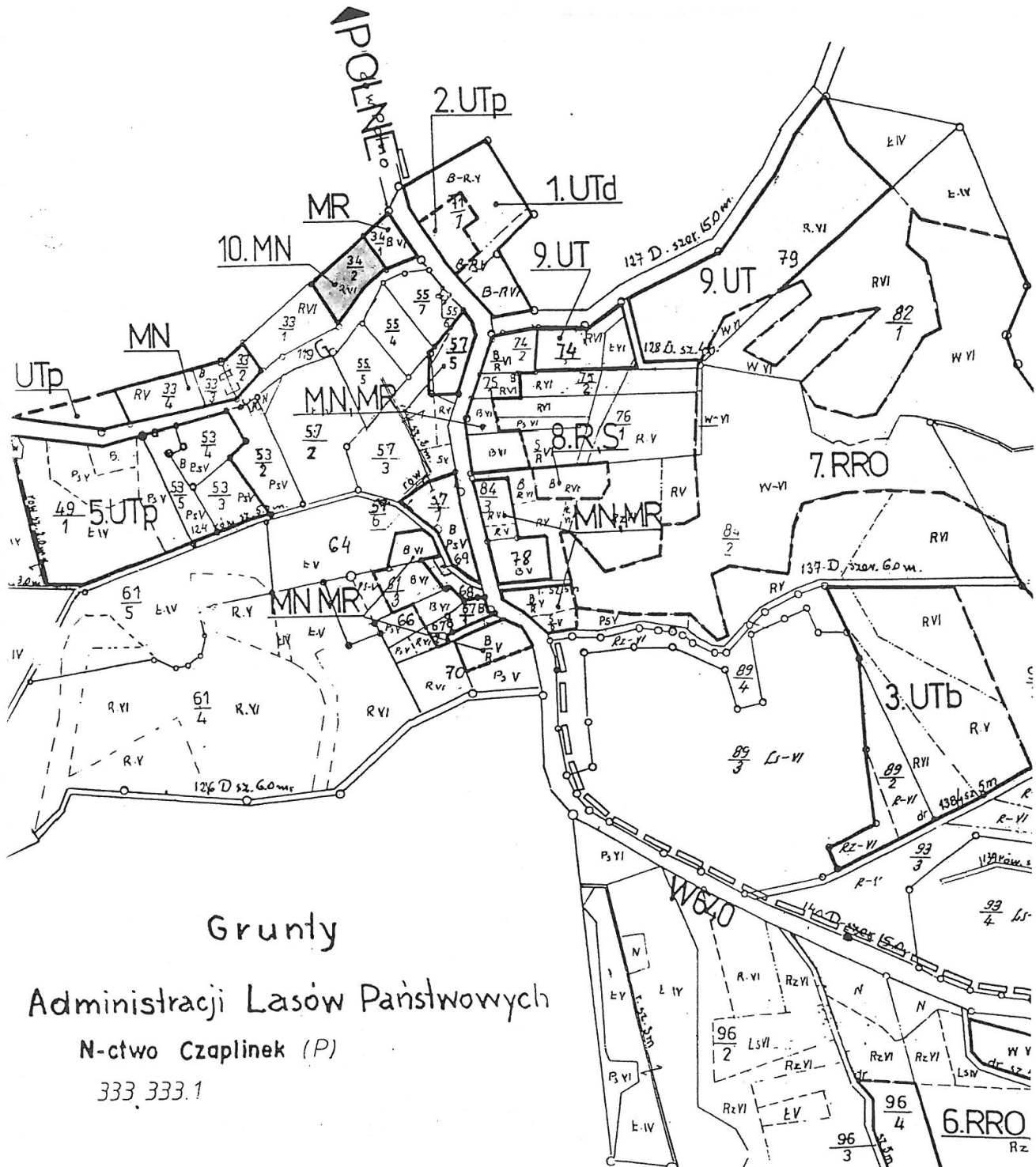
Projekt powinien posiadać uzgodnienia - opinie z Dyrektorem Drawskiego Parku Krajobrazowego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY BORNE SULINOWO = WIEŚ KOMORZE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:5000

ZMIANA DOTYCZY DZIAŁEK 34/2, 74/1, 79.



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 ciek przepływającego przez wieś należy rezygnować z jego prostolinijnego przebiegu adaptując naturalne poszerzenia. Wskazaniem jest ażeby właściciele przyległych łąk dokonali wzdłuż ciek zadrzewień i zakrzewień z roślin charakterystycznych dla tego rejonu.

9. Na obszarach zarządzanych przez A.L.P. obowiązują ustalenia zawarte w planach zarządzania 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 uszkodzenia drzew i krzewów poza produkcją drewna i poza działkami siedlisk,
- osuszania łąk, zasypywania bagien, łąk, naturalnych obniżień 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. jednorodzinnej 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 piesze.

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 Konserwatorium 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.

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 istniejący 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 niż 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 Wojewódzkim 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 % |