UCHWAŁA NR XXVII/ 170 /2001
RADY GMINY W KOCZALE
z dnia 31 sierpnia 2001 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic jeziora Dymno

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. z 1996 r Nr 13, poz. 74, z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 7, art. 8 ust. 1 i 2, art. 9, 10, 11, 18, 26, 28 i 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r Nr 15, poz. 139, z późn. zmianami),

Rada Gminy w Koczale uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego okolic jeziora Dymno, zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała, zatwierdzonego uchwałą nr XII/59/91 Rady Gminy Koczała z dnia 14 czerwca 1991 r (Dz. Urz. Województwa Słupskiego z 1991 r nr 11 poz. 60).

§ 2

Celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad i form zagospodarowania terenów położonych wokół jeziora Dymno, z preferencją dla turystyki, rekreacji i wypoczynku, przy maksymalnym zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 3

Zmiana planu, zwana dalej „planem", wyrażona jest w formie tekstu niniejszej uchwały i i w formie graficznej, rysunku planu, o nazwie „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego okolic jeziora Dymno", wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 2000, stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 4

Granice obszaru objętego uchwałą określone są na rysunku planu.

§ 5

1. Ustalenia graficzne rysunku planu obowiązują w dokładności możliwej do odczytania w skali rysunku.
2. Tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania zostały rozgraniczone liniami o grubości 1 mm:

a) liniami ciągłymi, jednoznacznego ustalenia - wiążące jest położenie osi linii; w przypadku pokrywania się linii z granicą ewidencyjną nieruchomości, miarodajny jest odpowiedni odcinek tej granicy;
b) liniami przerywanymi, oznaczającymi możliwość przesunięcia rozgraniczenia w obie strony od osi linii do 15 m, o ile ustalenie szczegółowe dla danego terenu nie stanowi inaczej i jeżeli przesunięcie nie powoduje zmiany przeznaczenia wymagającej zgody ministra lub wojewody w procedurze sporządzania planu.

3. W oznaczeniu graficznym granicy obszaru objętego planem miarodajna jest oś linii rozgraniczającej, stanowiącej część tego oznaczenia.

Rozdział 2
Ogólne zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

§ 6

1. Ustala się przeznaczenie jeziora Dymno dla rekreacji i sportów wodnych, bez użycia silników spalinowych.
2. Przy brzegu mogą być budowane drewniane pomosty na potrzeby wędkarstwa, sprzętu pływającego i kąpielisk, z uwzględnieniem wymogów Prawa wodnego. Odległość między pomostami dla sprzętu pływającego i kąpielisk nie może być mniejsza niż 150 m. Wyklucza się budowę pomostów w obrębie zwartych trzcinowisk.
3. Obowiązuje zakaz zrzutu zanieczyszczeń do wód jeziora.

§ 7

Ustala się ogólną zasadę ochrony i kształtowania krajobrazu, polegającą na osłanianiu zielenią wysoką od strony jeziora wszystkich form nieprzyrodniczych zagospodarowania, szczególnie zabudowy, tak, by z każdego miejsca na brzegu jeziora uzyskać widok wyłącznie na wodę, zieleń i pola.

§ 8

Brzeg jeziora powinien być publicznie dostępny w pasie o szerokości co najmniej 10 m. Obowiązuje zakaz przerywania tego pasa ogrodzeniami.

§ 9

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
2. Dla obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów położonych w strefie osiedla: A1 TG, A3 ZD, A4 ZD i A5 US, ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Z ograniczenia tego wyłącza się jedynie ewentualną budowę sieci gazowej.
   Istniejące zainwestowanie mogące pogorszyć stan środowiska powinno być sukcesywnie ograniczane.

§ 10

Dla użytków rolnych położonych w obszarze planu (RP) ustala się:
1) zakaz zabudowy, także rolniczej oraz zakaz nawożenia gnojowicą,
2) możliwość zalesienia.

§ 11

Dla lasów przyległych do jeziora (ZL) ustala się służebność w zakresie pieszej komunikacji, związanej z turystyką i rekreacją, z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych i ew. innych przejść udostępnionych przez właściciela lasu, bez naruszania drzewostanu.

§ 12

Dla wszystkich terenów przyległych do dróg, poza lasami, ustala się służebność w zakresie prowadzenia uzbrojenia technicznego.

§ 13

Ustala się wyposażenie całego obszaru we wszystkie elementy infrastruktury technicznej wg potrzeb. Sieć infrastruktury powinna być układana przede wszystkim w pasach drogowych ulic, a gdzie jest to utrudnione, w terenach przyległych.

§ 14

1. Zabudowa może być realizowana tylko w miejscach określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w liniach rozgraniczających (rozdział 7). Przy braku ograniczeń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planie, obowiązują wyłącznie ograniczenia wynikające z przepisów Prawa.
2. Poza wyjątkami, określonymi w ustaleniach szczegółowych, obowiązuje standard zabudowy przystosowanej do użytku całorocznego.
3. Oddanie do użytku poszczególnych budynków z instalacjami sanitarnymi może nastąpić pod warunkiem przyłączenia do kanalizacji, po jej uruchomieniu, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
4. Zagospodarowanie każdej nieruchomości powinno zapewniać miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów jej użytkowników.

§ 15

Ustala się możliwość wzajemnej zamienności oraz łączenia funkcji mieszkalnej, pensjonatowej i letniskowej.

§ 16

1. Zabudowa powinna odpowiadać następującym wymaganiom:

a) usytuowanie - obowiązująca linia zabudowy (w oznaczeniu graficznym miarodajna jest jej krawędź zewnętrzna tj. bliższa frontu działki) określa położenie zewnętrznej ściany budynku, lub jej części, o długości co najmniej 6 m i wysokości pełnej kondygnacji; linia obowiązująca jest jednocześnie linią nieprzekraczalną - dopuszcza się wysunięcie przed nią jedynie nieobudowanego, ażurowego ganku o pow. do $5m^2$, przy budynkach o powierzchni zabudowy co najmniej 100 m^2.
b) wysokość: parter i poddasze użytkowe,
c) poziom posadzki parteru do 50 cm nad poziomem gruntu od strony frontu działki.
d) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu połaci pod kątem 40^0 - 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym, matowym; w przypadku dachów dwuspadowych o kalenicy na wysokości powyżej 10 m nad poziomem terenu należy stosować naczółki (daszki nad ściętymi ścianami szczytowymi),

e) ogrodzenia nieruchomości na granicy z terenami publicznymi powinny być na całej długości wtopione w żywopłoty (sadzone także po zewnętrznej stronie ogrodzenia, ale w granicach nieruchomości),

2. Poza wymaganiami wymienionymi w ust. 2, zabudowa na działkach mieszkalno-letniskowych powinna spełniać następujące wymagania:

a) zabudowę na każdej działce ogranicza się do jednego, prostego lub rozczłonkowanego w rzucie, ale pod jednym (ew. rozczłonkowanym) dachem, wolnostojącego budynku,

b) na program budynku mogą składać się pomieszczenia mieszkalne, gospodarcze, stanowiące zaplecze mieszkania oraz garażowe na samochody osobowe i sprzęt pływający,

c) dopuszczalne jest wypełnienie przestrzeni między budynkami, położonymi na sąsiednich działkach, wiatami na samochody, przegrodzonymi pełną ścianą na granicy działek; warunkiem dopuszczenia takiego rozwiązania jest zgodna, jednoczesna realizacja wiat na obu działkach,

d) poza wymienioną wyżej zabudową, na działce może znajdować się tylko, nie związana trwale z gruntem, drewniana, ażurowa altana ogrodowa, o powierzchni do 9 m^2 i o wys. ścian do 2,5 m; altana może być usytuowana tylko w głębi działki, za budynkiem mieszkalnym,

e) wysokość okapu dachu budynku do 3 m nad poziomem posadzki parteru.

§ 17

Dopuszczenie zasad odbiegających od ogólnych, wymienionych w rozdziale 2, zostało wymienione w ustaleniach szczegółowych (rozdz.9)

Rozdział 3
Ustalenia w zakresie inżynierii środowiska

§ 18

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę jednostek A i C z wiejskiego ujęcia wody w Koczale, natomiast jednostki B z ujęcia lokalnego położonego nad jez. Dymno istniejącą lub projektowaną siecią wodociągową.
2. Projektowaną sieć wodociągową wykonać w pasach drogowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
3. Z uwagi na brak miejsca w pasie drogowym 02KL w jednostce B sieć wodociągową można układać wzdłuż drogi na terenach oznaczonych symbolami B7ZL i B6UT,
4. Adaptuje się istniejące ujęcie wiejskie, położone na terenie A1TG, wraz ze stacją wodociągową. Dla ujęcia ustanowić strefę ochrony pośredniej.
5. Pozostawia się istniejące ujęcia lokalne położone na terenach oznaczonych symbolami: A15UT, B1UT, B4UT, A3ZD oraz zaleca się ustanowić dla nich strefy ochrony pośredniej.

§ 19

W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

1. Objęcie całego obszaru, zainwestowania planowanego i istniejącego, z obowiązkiem przyłączenia wszystkich obiektów kanalizacją sanitarną, z terminem uruchomienia do końca 2004 r.
2. Ścieki sanitarne układem kanalizacji grawitacyjno-pompowym wprowadzić do istniejącej kanalizacji sanitarnej, którą spływać będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków w Koczale.
3. Sieć kanalizacji sanitarnej w jednostce A i B układać w istniejących i projektowanych pasach drogowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przy braku miejsca w pasie drogowym 02KL w jednostce B kanał grawitacyjny układać wzdłuż drogi na terenach oznaczonych symbolami:B2UT, B3UT i B4UT.
4. Sieć kanalizacji sanitarnej w jednostce C układać w istniejącej drodze gruntowej i zieleni parkowej na terenie C14ZPI oraz pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
5. Budowę przepompowni ścieków sanitarnych, których uciążliwość mieścić winna się w granicach wyznaczonych działek. Teren wyznaczony dla przepompowni wygrodzić.
6. Realizację lokalnych przepompowni ścieków na terenach oznaczonych symbolami: A15NO, A23NO, B18NO, C1NO, C15NO oraz w granicach terenu C11US i B1UT, na własne potrzeby tego terenu.
7. Pozostawia się istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej.
8. Wody deszczowe z projektowanych parkingów odprowadzić do gruntu po ich oczyszczeniu do wartości określonych w przepisach.
9. Wody opadowe z terenu A5US odprowadzić do kanalizacji deszczowej, lub powierzchniowo.
10. Z pozostałych terenów wody deszczowe odprowadzać powierzchniowo.

§ 20

W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:
1. Przygotowanie ciepła dla potrzeb grzewczych w indywidualnych kotłowniach, zaleca się wykorzystywanie paliwa ekologicznego,
2. Sukcesywne eliminowanie paliw stałych do przygotowania ciepła,
3. Adaptację istniejącej kotłowni osiedlowej; jej uciążliwość winna się mieścić w granicach wyznaczonego dla niej terenu,
4. Pozostawienie istniejącej sieci cieplnej

§ 21

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
1. Odpady stałe gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; plac do ustawiania pojemników należy utwardzić.
2. Odpady wywozić na istniejące wysypisko gminne położone poza granicami opracowania.

§ 22

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
1. Dopuszczenie natężenia hałasu do wartości 45dB w porze dnia i 40dB w porze nocy, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: A5US i A1TG .
2. Ustala się zakaz wszelkiej działalności powodującej powstawanie promieniowania niejonizującego oraz wibracji stwarzających zagrożenie dla ludzi.

§ 23

Ustala się zasadę umieszczania uzbrojenia technicznego w pasach drogowych ulic lub, przy braku w nich miejsca, wzdłuż dróg, w terenach przyległych, w ramach służebności.

Rozdział 4
Ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji

§ 24

1. Energia elektryczna będzie użytkowana dla potrzeb oświetlenia, drobnego grzejnictwa i sprzętu zmechanizowanego. Przygotowanie posiłków odbywać się będzie w oparciu o gaz płynny, a ogrzewanie pomieszczeń i przygotowanie ciepłej wody w oparciu o olej opałowy lub gaz.
2. Dostawa mocy energii elektrycznej dla potrzeb planowanej zabudowy odbywać się będzie z sieci Zakładu Energetycznego na podstawie warunków technicznych przyłączenia i umowy o przyłączenie.
3. Ustala się lokalizację trzech stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych wg rysunku planu (symbol EE).
4. Ustala się możliwość przesunięcia trasy napowietrznej linii SN 15 kV Nr 429 na odcinku kolizji z terenem A6ML, na teren A7RP.
5. Ustala się trasę linii kablowej SN 15 kV w drodze O3KL, jako odgałęzienie linii SN 15 kV nr 465 .
6. Ustala się trasę linii napowietrznej SN 15 kV przy drodze O4KL poza pasem drogowym wg rysunku planu.
7. Utrzymuje się trasę linii istniejącej napowietrznej SN15kV w wydzielonym pasie technicznym wolnym od zabudowy i terenów rekreacyjno-sportowych na odcinku kolizji z terenem B15UT.
8. Adaptuje się istniejące stacje transformatorowe nr 623 Koczała PGR i 861 Koczała III Dymin oraz linie SN i nn do potrzeb istniejących odbiorców.
9. Odcinek linii SN15 kV 468 i 470 na trasie kolizji z terenem A5US przeznaczonym pod zabudowę sportowo-rekreacyjną przeznacza się do przebudowy na kablową, w usytuowaniu wg potrzeb.
10. Ustala się likwidację linii napowietrznej nn przebiegającej przez teren A20ZL po wybudowaniu planowanej stacji transformatorowej w pobliżu terenu A6ML.
11. Dopuszcza się zmianę trasy poszczególnych odcinków linii i proponowanych lokalizacji stacji transformatorowych w miarę potrzeb, jeśli nie spowoduje to kolizji z innymi elementami zagospodarowania.

§ 25

1. Ustala się wyposażenie całego obszaru w sieć telefoniczną.
2. Kanalizacja linii teletechnicznych, nawiązujących do istniejących urządzeń w Koczale, prowadzona będzie do wszystkich odbiorców w pasach projektowanych i istniejących dróg i w przyległych do nich terenach, w ramach służebności dla uzbrojenia.

Rozdział 5
Ustalenia w zakresie ochrony archeologicznego środowiska kulturowego

§ 26

1. Przed przystąpieniem do podziału i zainwestowania terenów obejmujących oznaczone na rysunku planu strefy względnej ochrony archeologiczno-konserwarorskiej, inwestorów obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. O zamiarze przystąpienia do zainwestowania terenu inwestor powinien poinformować Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.

Rozdział 6
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 27

1. Ustala się pozostawienie istniejących dróg w dotychczasowych granicach z minimalnymi korektami, , niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania, kosztem przyległych terenów, jak na rysunku planu.
2. Drogi w obszarze objętym planem pełnić będą funkcję ulic obszaru zagospodarowania turystycznego, z dopuszczeniem uzbrojenia technicznego obszaru, w pasach drogowych.
3. Dla drogi zbiorczej (KZ) i dróg lokalnych (KL) dopuszcza się nawierzchnie bitumiczne. Dla dróg dojazdowych obowiązują nawierzchnie brukowe lub gruntowe.
4. Parkowanie i postój samochodów, poza jezdniami dróg publicznych dopuszczone są jedynie w miejscach wyznaczonych i na innych terenach w odległości co najmniej 50 m od brzegów jeziora.
5. Parkingi o ilości stanowisk ponad 10, powinny mieć nawierzchnie szczelne, z odprowadzeniem wody powierzchniowej do gruntu po podczyszczeniu.

Parkingi o ilości stanowisk do 10, mogą mieć nawierzchnie ażurowe lub gruntowe.

6. Nawierzchnie dróg pieszych powinny być gruntowe, z zastosowaniem drewnianych i kamiennych wzmocnień w miejscach wymagających ochrony terenu przed destrukcją.

Rozdział 7
Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 28

1. Na cele nierolnicze i nieleśne ustalane w planie przeznacza się grunty rolne o powierzchni 53,29 ha, w tym:

- użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o powierzchni 48,42 ha:
  kl. R IVb - 0,84 ha,
  kl. R V - 19,93 ha,
  kl. R VI - 25,62 ha,
  kl. Ps VI - 2,03 ha,
- użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego:

kl. PsVI - o powierzchni 0,58 ha,
- grunty pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi - o powierzchni 2,03 ha,
- grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio produkcji rolniczej - o powierzchni 0,76 ha,

2. Przeznacza się pod zalesienie użytki rolne kl. RV, RVI i RzVI o łącznej powierzchni - 6,04 ha.

3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne o powierzchni 4,66 ha, w tym:
- powierzchni leśnej - 4,27 ha,
- powierzchni nieleśnej - 0,39 ha.

Rozdział 8
Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 29

Na terenach A1TG, A15UT, B15UT oraz C1UT ustala się rezerwację terenów zapewniającą możliwość doraźnego przygotowania budowli ochronnych typu ukrycie częściowo przygotowane w okresie pokoju.

§ 30

Ustala się zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych:
- dla warunków ograniczonych dostaw wody, przy zapewnionej dostawie energii elektrycznej, z istniejących ujęć na terenach A3ZD, A15UT i B4UT;
- dla warunków ograniczonych dostaw wody, przy braku dostaw energii elektrycznej, z jeziora.

§ 31

Dla wszystkich projektowanych budynków ustala się zasadę wykonywania oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego w sposób umożliwiający przystosowanie do warunków obrony cywilnej w ciągu 8 godzin.

Rozdział 9
ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

Lp	Symbol na rysunku planu	Treść ustalenia
	WO	Teren wód otwartych - jezioro Dymno
	A1 TG	Teren funkcji technicznych i gospodarczych Istniejące zagospodarowanie (kotłownia, ujęcie wody, stacja wodociągowa, stacja transformatorowa i garaże) do zachowania lub przekształcenia i uzupełnień w ramach funkcji z uwzględnieniem ochrony ujęcia wody Teren wymaga nasadzeń zieleni osłonowej.

		Istniejące ujęcie wody wymaga ustanowienia strefy ochrony pośredniej Zespół garaży do uzupełnienia zabudowy o szereg złożony z 20 boksów, z zachowaniem następujących warunków: – plan zagospodarowania w projekcie budowlanym powinien objąć co najmniej teren całego szeregu projektowanego i całego szeregu sąsiedniego oraz drogę między nimi położoną, – projektowany szereg powinien być wybudowany w całości jako jeden obiekt lub w podziałach, jako kilka obiektów liczących po co najmniej 5 boksów, – cały szereg powinien składać się z boksów o jednakowych gabarytach i bramach, z dachem dwuspadowym symetrycznym o kącie nachylenia połaci ok. 20% Pożądane jest przykrycie istniejącego zespołu garaży dachem jak w szeregu projektowanym. Dopuszczalne jest także zastosowanie dla wszystkich garaży jednakowych atrap dachowych.
	A3 ZD	Teren istniejących ogrodów działkowych, z zachowaniem istniejącego ujęcia wody, dla którego należy ustanowić strefę ochrony pośredniej
	A4 ZD	Teren na rozwój ogrodów działkowych
	A5 US	Teren rekreacyjno-sportowy. Projektowany zespół boisk sportowych z trwałym zapleczem sanitarnym i sprzętowym w jednym lub kilku budynkach. Możliwość budowy szerokiego programu obiektów sportowych z halą i zaplecza hotelowe dla obozów kondycyjnych itp. Dopuszczalna budowa także innych obiektów użyteczności publicznej, jak obiekty kultury, w sposób nie ograniczający programu funkcji rekreacyjno-sportowej. Zabudowa i zagospodarowanie powinny mieć formę reprezentacyjną. Główny dostęp do terenu z działki nr 443/1, znajdującej się poza granicami ustaleń planu. Pożądane skablowanie istniejącej linii energetycznej.
	A6 ML	Teren projektowanej zabudowy mieszkalno-letniskowej lub mieszkalnej jednorodzinnej. Przechodząca przez teren linia energetyczna może powinna być przesunięta w pobliże granicy działek, w granicach A6ML lub A7RP. Przerywane linie podziału wewnętrznego terenu na działki oznaczają możliwość korekty granic do 5 m w obie strony, a także możliwość utworzenia jednej działki z kilku proponowanych. Powierzchnia zabudowy pojedynczej działki do 150 m^2 W przypadku łączenia działek, pow. zabudowy do 200 m i możliwość wybudowania w głębi działki budynku gospodarczego o pow. do 50 m^2, z dachem jak budynek mieszkalny
	A7 RP	Teren użytków rolnych
	A8 ZL	Teren lasów
	A9 ZL	Teren lasów ochronnych z dolesieniem
	A10 ZE	Teren naturalnej sukcesji, proponowany użytek ekologiczny Publiczna dostępność ograniczona
	A11 ZL	Teren proponowany do zalesienia. Do czasu podjęcia przez właściciela terenu decyzji o zalesieniu, teren może zachowywać dotychczasową funkcję użytku rolnego i tak występować w obrocie gruntami rolnymi.
	A12 ZL	Teren leśny. Istniejąca zabudowa letniskowa, dla której uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nierolnicze i nieleśne może być zachowana, pod warunkiem:

		– nie zwiększania powierzchni zabudowy – przebudowy z doprowadzeniem do formy architektonicznej wymaganej dla zabudowy mieszkalno-letniskowej (§ 16), co najmniej w zakresie formy dachów, – odprowadzenia ścieków do kanalizacji wiejskiej w drodze O1 KZ, w chwili podłączenia jej do oczyszczalni ścieków. Nie spełnienie tych wymogów, a przede wszystkim podłączenia do kanalizacji, będzie wykonaniem przeznaczenia gruntu pod budynkami na cele leśne zgodnie z planem i przeznaczeniem budynków do rozbiórki. Służebność w zakresie dojazdu oraz przeprowadzenia uzbrojenia istniejącej zabudowy letniskowej
	A13 RM UT	Teren istniejącej zabudowy zagrodowej Możliwość prowadzenia usług dla celów turystycznych: noclegi, gastronomia, handel. Dopuszczalne powiększenie powierzchni zabudowy o 25%. W przypadku przebudowy i rozbudowy, wymagania architektoniczne jak w § 16
	A14 ZPl	Teren plaży Plaża piaszczysta i trawiasta, bez zabudowy i utwardzania terenu, z zachowaniem istniejącego zadrzewienia. Teren publiczny, ze służebnością w zakresie przeprowadzenia uzbrojenia zabudowy letniskowej z A12 ZL , A19ZE , i A2OZL do drogi O10 KD
	A15 UT	Teren rekreacyjno-parkowy z urządzeniami do rekreacji zorganizowanej, z zachowaniem istniejącego zadrzewienia i ujęcia wody, dla którego należy ustanowić strefę ochrony pośredniej. Teren publiczny. Zabudowa do 300 m^2 - jeden budynek - jako zaplecze gastronomiczne, sanitarne i gospodarcze dla funkcji. Wybór usytuowania zabudowy powinien nastąpić dopiero po ustaleniu strefy ochrony pośredniej istniejącego ujęcia wody i z uwzględnieniem wynikających stąd uwarunkowań. Wjazd samochodowy tylko dla zaopatrzenia i samochodów uprzywilejowanych.
	A15 NO	Teren przepompowni ścieków. Powierzchnia 16 – 20 m^2 Uciążliwość w granicach działki. Obowiązek ogrodzenia.
	A16 ZL	Teren leśny. Lasy ochronne
	A17 ZL	Teren leśny. Lasy ochronne
	A18 US	Teren sportu Boisko sportowe z zabudową zaplecza według potrzeb i możliwości Teren publiczny
	A19 ZE	Teren leśny, proponowany użytek ekologiczny Dla istniejącej zabudowy letniskowej ustalenia jak dla terenu A12ZL
	A20 ZL	Teren leśny z leśnym parkingiem Dla istniejącej zabudowy letniskowej ustalenia jak dla terenu A12 ZL
	A21 ZE	Teren naturalnej sukcesji – teren źródłowy rzeki Rudy. Część terenu lasu ochronnego

		Proponowany użytek ekologiczny Niezbędne piesze przejście, publiczne, w wyznaczonym miejscu
	A22 ML	Teren zabudowy mieszkalno-letniskowej, lub mieszkalnej. Możliwość wydzielenia do 4 działek i drogi dojazdowej, wewnętrznej, jak na propozycji podziału przedstawionej na rysunku planu. Przy innym podziale powinien być spełniony warunek zachowania minimalnej szerokości działek - 30 m i minimalnej powierzchni 1500 m^2 Zabudowa spełniająca warunki § 16 Budynki mieszkalne o pow. zabudowy do 200 m^2 Możliwość wybudowania w głębi działek budynku gospodarczego o pow. do 50 m^2, z dachem jak na budynku mieszkalnym
	A23NO	Teren przepompowni ścieków. Powierzchnia 16 – 20 m^2 Uciążliwość w granicach działki. Obowiązek ogrodzenia. Dostęp z terenu A15UT.
	B1 UT	Teren bazy wypoczynkowej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu. Nie dopuszcza się do dalszego zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków, za wyjątkiem zwiększenia kubatury budynku głównego, przez nadbudowę dachu, z poddaszem użytkowym. Ewentualne przekształcenia zabudowy z zachowaniem wymogów § 16. Niezbędne wyposażenie terenu w przepompownię ścieków. Wyznacza się pas o szerokości co najmniej 50 m od linii brzegowej jeziora, przeznaczony na plażę, zieleń osłaniającą zabudowę, małe boiska sportowe i drobne urządzenia rekreacyjne (ławki, huśtawki itp.) Dopuszcza się ustawienie nie związanego z gruntem hangaru na sprzęt pływający, o pow. do 20 m^2, osłoniętego zielenią. W pasie tym, wydziela się pas przybrzeżny o szerokości co najmniej 10 m, nie przerwany ogrodzeniami, dla publicznej dostępności przejść i plażowania.
	B2 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej Nie dopuszcza się do zwiększania powierzchni zabudowy. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej formy zabudowy (domki kampingowe). Przy przekształceniach zabudowy zachować warunki § 16 Zagospodarowanie pasów 50 m i 10 m jak w B1 UT. Domki kampingowe znajdujące się w pasie 50 m, po wyeksploatowaniu powinny być zlikwidowane.
	B3 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej Możliwość powiększenia powierzchni zabudowy obiektami trwałymi, z zachowaniem wymogów § 16, do 400 m^2 łącznie. Zagospodarowanie pasów 50 m i 10 m jak w B1 UT. Istniejąca w pasie 50 m zabudowa po wyeksploatowaniu powinna być zlikwidowana.
	B4 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej Nie dopuszcza się do zwiększania powierzchni zabudowy. Zagospodarowanie pasów 50 m i 10 m jak w B1 UT. Istniejąca w pasie 50 m zabudowa po wyeksploatowaniu powinna być zlikwidowana. Zabudowa w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem warunków § 16 Istniejące ujęcie wody, do zachowania, należy ogrodzić.
	B5 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej Projektowana zabudowa budynkiem mieszkalno-letniskowym, pensjonatem lub inną formą hotelową, z gastronomią i lokalem handlowym. Powierzchnia zabudowy do 400 m^2 z zachowaniem wymogów § 16

	B6 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej Możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej na potrzeby funkcji bazy turystycznej oraz możliwość budowy w głębi działek trzech bliźniaczych domów letniskowych o gabarytach zbliżonych do istniejących budynków mieszkalnych. Usytuowanie projektowanych budynków w obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Dostęp do domów letniskowych w ramach zagospodarowania istniejących działek.
	B7 ZL	Istniejąca leśniczówka z możliwością rozbudowy oraz dolesienia. W przypadku zalesienia, wzdłuż drogi 02KL należy wydzielić pas techniczny o szerokości min. 3 m dla uzbrojenia w ramach służebności.
	B8 ZL	Teren leśny
	B9 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej Ustalenia jak dla B5 UT, z powierzchnią zabudowy do 300 m^2
	B10 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej Istniejące domki kampingowe po wyeksploatowaniu powinny być wymienione na trwałą zabudowę w jednym obiekcie o powierzchni zabudowy do 200 m^2 i według zasad § 16
	B12 RP	Teren użytków rolnych.
	B13 ZL	Teren leśny
	B14 RP	Teren użytków rolnych
	B15 UT	Teren pobytowej bazy turystycznej z programem rekreacyjno-sportowym, o charakterze publicznym do ustalenia w ramach gospodarki gminnej. Powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 500 m^2 Funkcjonowanie tego zagospodarowania wymaga rozwiązania publicznego dojścia do jeziora, poza granicami ustaleń planu.
	B16 ZP	Teren zieleni parkowo-izolacyjnej
	B17 ZL	Teren leśny
	B18 NO	Teren przepompowni ścieków. Powierzchnia min. 12 m^2. Obowiązek ogrodzenia.
	B19WZ	Teren istniejącego ujęcia wody z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej, wygrodzoną, w promieniu 8 m od studni. Dla ujęcia należy ustanowić strefę ochrony pośredniej.
	C1 UT	Teren usług turystycznych Projektowany ośrodek noclegowy: pensjonat lub hotel, pole karawaningowe i pole namiotowe. Powierzchnia zabudowy, obejmująca pokoje noclegowe, gastronomię, handel i zaplecze sanitarne dla pól karawaningowego i namiotowego, do 500 m^2 Parking o nawierzchni utwardzonej, ażurowej powinien być usytuowany w powierzchni ograniczonej liniami zabudowy. Stanowiska karawaningowe powinny mieć nawierzchnię

		trawiastą lub utwardzoną ażurową. Kształtowanie zabudowy jak w § 16, ale z wysokością okapu do 3,5 m nad poziomem posadzki parteru i z dopuszczeniem małej dominanty architektonicznej - wieżyczki na dachu wyróżnionego budynku. Zagospodarowanie powinno stanowić całość organizacyjną i teren nie może być dzielony .
	C1NO	Teren przepompowni ścieków. Powierzchnia 16 – 20 m^2 Uciążliwość w granicach działki. Obowiązek ogrodzenia.
	C2 ML C3 ML C4 ML C5 ML C6 ML C7 ML C8 ML C9 ML	Teren zabudowy mieszkalno-letniskowej o najwyższych reżimach realizacyjnych Podziały wewnętrzne na działki, ściśle określone. Zabudowa wg § 16. Powierzchnia zabudowy działki co najmniej 80 m^2, maksymalnie 150 m^2. Dopuszcza się łączenie działek po dwie. Na tworzonej podwójnej działce może być wznoszona zabudowa jak na dwóch działkach - 2 budynki do 150 m^2 każdy, lub jeden budynek o prostym lub rozczłonkowanym rzucie o pow. zabudowy do 200 m^2 i o szerokości nie przekraczającej 10 m. Naświetla w dachach z daszkami dwuspadowymi, o kalenicach prostopadłych do kierunku kalenic dachu głównego. Ogrodzenia żywopłotowe na wszystkich granicach działek. Powierzchnie utwardzone, nieprzepuszczalne, nie mogą przekraczać 100 m^2 na działce.
	C11 US	Teren nadwodnej rekreacji Plaża trawiasta i małe boiska sportowe, z przepuszczalnymi nawierzchniami. Dopuszczalne wybudowanie sezonowego drewnianego budynku nie związanego z gruntem, o powierzchni do 15m^2, dla zaplecza boisk. Teren może być ogrodzony siatką drucianą i roślinami żywopłotowymi. Zakaz biwakowania. W granicach terenu, w razie potrzeby, przepompownia ścieków, z ogrodzoną powierzchnią 16-20m^2,. usytuowana wg projektu budowlanego sieci kanalizacji sanitarnej. Teren publiczny.
	C12 ZL	Teren leśny.
	C13 ZL	Teren leśny. Las ochronny.
	C14 ZPI	Teren plaży Plaża trawiasta, bez zabudowy i utwardzenia powierzchni. Zachowanie naturalnego charakteru łąkowego. Dostęp do wody jeziora wg naturalnych warunków brzegu, z minimalnymi ingerencjami technicznymi. Zalecanie zachowania istniejących nieregularnych zakrzewień. Zachowanie istniejącej gruntowej drogi polnej. Zakaz biwakowania. Teren publiczny.
	C15 ZP	Teren zieleni parkowo-izolacyjnej Powierzchnia dla wypoczynku na trawie, przejść pieszych od drogi O4 KL i zabudowy mieszkalno-letniskowej do brzegu jeziora. Zielona osłona zabudowy. Zieleń powinna być sadzona w nieregularnych grupach. Na każde 1000 m^2 terenu powinny przypadać 3-4 drzewa (gatunki rodzime). W oznaczonych na rysunku miejscach umieszczone parkingi, słupowe

		stacje transformatorowe, zagłębione przepompownie ścieków oraz inne elementy infrastruktury technicznej. Zakaz biwakowania. Teren publiczny.
	C15 NO	Teren przepompowni ścieków. Powierzchnia 16 – 20 m^2 Uciążliwość w granicach działki. Obowiązek ogrodzenia. Dostęp z terenu C15ZP.
	C16 RP	Teren użytków rolnych z pozostawieniem zadrzewień śródpolnych Służebność dla infrastruktury technicznej
	O1 KZ	Droga zbiorcza, położona w ciągu drogi powiatowej nr 39.431 ulica osiedlowa, obsługująca teren objęty planem oraz przyległe osiedle, od drogi powiatowej 39.433 do drogi O10 KD.
	O2 KL	Droga lokalna położona w ciągu drogi powiatowej nr 39.431 Ulica zagospodarowania turystycznego zachodniego brzegu jeziora od drogi O10 KD
	O3 KL	Droga lokalna Ulica obsługująca istniejącą zabudowę osiedlową i zagospodarowanie turystyczne wschodniego brzegu jeziora. W obszarze zabudowy osiedlowej brak możliwości poszerzenia pasa drogowego. Za obszarem zabudowy możliwość uzyskania pożądanej szerokości 15 m, kosztem przyległych gruntów rolnych, położonych poza granicami planu.
	O4 KL	Droga lokalna. Ulica obsługująca zagospodarowanie turystyczne wschodniego brzegu jeziora. Szerokość pasa drogowego 15 m, z odcinkiem o szer. 20 m łączącym z drogą 03KL oraz odcinkiem końcowym z rozszerzeniem w formie placu z zielenią i miejscami do parkowania obsługującego przyległe zagospodarowanie. W pasie drogowym obustronne zadrzewienie o nieregularnych odstępach i mieszanych gatunkach.
	O5 KD O6 KD O7 KD	Drogi dojazdowe Obsługują zespoły zabudowy mieszkalno-letniskowej. Składają się z odcinka o szer. pasa 1o m, placyku i odcinka o szerokości 5 m, służącego dojściu do jeziora i ew. transportowi sprzętu pływającego.
	O8 KD	Droga dojazdowa Obsługuje najdalszy obszar zagospodarowania wschodniego brzegu oraz cele gospodarcze
	O9 KD	Droga dojazdowa Obsługuje ogrody działkowe i zaplecze terenu sportowego szerokość 6 m.
	O10 KD	Droga dojazdowa Obsługuje część plaży i gospodarstwo rolne
	O11 KD	Droga dojazdowa Obsługuje ruch turystyczny i gospodarczy

	O12 KD	Droga dojazdowa służąca dojazdowi do terenu sportowego i zaopatrzeniu publicznych terenów przyplażowych

Rozdział 10
Ustalenia końcowe

§ 32

Do czasu realizacji przeznaczeń ustalonych w planie, poszczególne tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 33

Ustala się stawkę w wysokości 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości niekomunalnych.

§ 34

Dla obszaru objętego planem uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała, wymienionego w § 1.

§ 35

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Koczała.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Gminy
Bernard Mrozewski