U C H W A Ł A NR XLVIII/330/2002

Rady Miejskiej w B y t o w i e

z dnia 09 października 2002 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów dla strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej zespołu jezior Płoczyca - Boruja Mała - Boruja Duża.

Na podstawie: art. 7,8 ust. 1 i 2, art. 9,10,11,18, 26,28 i 33 ustawy z dnia 07 lipca1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 roku Nr 15, poz.139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23, poz. 220 i Nr 62, poz. 558).

na wniosek Zarządu Miejskiego,
Rada Miejska w Bytowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1

Uchwala się zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów zatwierdzonego uchwałą Nr V/41/94 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz.Urz.Woj. Słupskiego Nr 42, poz.241 z dnia 16 grudnia 1994 r.).

§ 2

Tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały, oraz rysunek planu nr 1 w skali 1:5000 i rysunek planu nr 2, 3 i 4 w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne do uchwały, określają zakres obowiązujących zmian.

§ 3

Granice obszaru objętego planem, przedstawia rysunek planu w skali 1:5000.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie możliwości skutecznej ochrony walorów środowiska i należytego kształtowania Strefy Równowagi Przyrodniczo - Krajobrazowej Zespołu Jezior Płoczyca - Boruja Mała - Boruja Duża, stanowiącej w skali województwa unikalny obszar o najwyższej atrakcyjności przyrodniczo - krajobrazowej, cel ruchu rekreacyjnego o znaczeniu ponadregionalnym o charakterze turystycznym i wypoczynkowym.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń tekstu i rysunku planu są:
1) obszary i obiekty objęte ochroną,
2) zasady zagospodarowania obowiązujące w strefie bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych,
3) zasady zagospodarowania obowiązujące w strefie szczególnej ochrony walorów przyrodniczych,
4) tereny zainwestowane istniejące i planowane,
5) pozostałe tereny biologicznie czynne nieprzeznaczone pod zainwestowanie,
6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury.

2. Ilekroć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:

1) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcję ustaloną w planie dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; przeznaczenie jest zamiennie określane jako użytkowanie lub wykorzystanie terenu; tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego, przeznaczenie towarzyszące nie może w żaden sposób ograniczać przeznaczenia podstawowego,
2) **zabudowie** - należy przez to rozumieć, o ile z tekstu planu nie wynika inaczej, obiekty budowlane, których budowa wymaga pozwolenia na budowę,
3) **zakazie zabudowy** - należy przez to rozumieć, zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz w stosunku do zabudowy istniejącej - zakaz wykonywania robót budowlanych, wymagających pozwolenia na budowę, za wyjątkiem prac mających na celu doprowadzenie istniejącego obiektu i jego funkcjonowania do zgodności z zasadami obowiązującymi w planie,
4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć miarę uzasadnionej zabudowy terenu mierzoną % udziałem sumy powierzchni zabudowanej wszystkich budynków składających się na zabudowę danego terenu w całkowitej powierzchni terenu,
5) **zespole zabudowy o jednolitym charakterze** - należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu zespół budynków, dla którego obowiązują jednolite zasady kształtowania zabudowy, a w szczególności:
- jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),
- jednakowy kształt, kąt pochylenia, materiał i kolor pokrycia dachu,
- jednakowy materiał i kolor wykończenia elewacji zewnętrznej (cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnętrznej),
- jednorodny charakter stosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.),
6) **terenach rekreacyjno - wypoczynkowych z zagospodarowaniem turystycznym** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zagospodarowane urządzeniami przeznaczonymi do wypoczynku i rozrywki dla osób przebywających na danym terenie lub odbywających podróże w celach wypoczynkowych i poznawczych,
7) **terenach rekreacyjno - wypoczynkowych z zabudową mieszkalno - rekreacyjną** – należy przez to rozumieć tereny indywidualnej zabudowy przeznaczonej do zamieszkania i służącej wypoczynkowi oraz rozrywce; realizowanej na wydzielonych dużych działkach o powierzchni co najmniej 1,2 ha, w formie trwałej zabudowy o charakterze jednorodzinnym (składającej się z nie więcej niż 1 mieszkania), pojedynczej lub zgrupowanej w zespoły najlepiej 3 - 4 budynków mieszkalnych (najwyżej 5); obowiązuje zakaz podziału działek mieszkalno - rekreacyjnych, wydzielonych zgodnie z zasadami zapisanymi w planie,
8) **terenach rekreacyjno - wypoczynkowych z zabudową i zagospodarowaniem turystycznym** - należy przez to rozumieć tereny ogólnodostępnej zabudowy przeznaczonej do wypoczynku i rozrywki dla osób przebywających na danym terenie lub odbywających podróże w celach wypoczynkowych i poznawczych,
9) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zespół budynków mieszkalnych i gospodarczych rodzinnego gospodarstwa wiejskiego, wraz z podwórzem i najbliższym otoczeniem, obejmującym urządzenia związane z funkcjami produkcyjnymi w zagrodzie, jak studnia, zbiornik na nieczystości, ogród przydomowy itp.; w stosunku do wyznaczonych w planie terenów istniejącej zabudowy zagrodowej obowiązuje zakaz ich podziału; ustala się możliwość dokonywania remontów i wymiany obiektów budowlanych, przebudowy i ich uzupełnienia o nowe obiekty, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków bądź wykorzystania terenu na cele nierolnicze, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów i przyjętymi w planie zasadami kształtowania zabudowy; ustala się, że zabudowa terenu działki zagrodowej w stosunku do istniejącego stopnia zabudowania terenu nie może wzrosnąć więcej niż o 100%,

10) **terenach biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć otwarte tereny niezabudowane o funkcji użytkowej, estetycznej, kulturowej, rekreacyjnej lub biologicznej, takie jak grunty rolne i ogrodnicze, nieużytki, lasy, wody powierzchniowe, tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, zagospodarowane lub użytkowane w sposób zapewniający trwale przyrodniczy charakter terenu, odpowiedni dla danego biotypu.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6

1. Dla obszaru objętego planem przyjmuje się jako obowiązującą zasadę ekorozwoju, rozumianą jako zagospodarowanie terenów w sposób trwale zachowujący walory i zasoby środowiska oraz czynnie chroniący środowisko.

2. Przepisy zawierające warunki dotyczące ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

3. W przypadku wprowadzenia w granicach obszaru objętego planem nowych form ochrony przyrody lub dóbr kultury, przepisy zawarte w powołującym je akcie prawnym, mają pierwszeństwo przed ustaleniami planu.

4. W celu ochrony i należytego kształtowania walorów środowiskowych dla obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:
1) nowy podział własnościowy powinien nawiązywać do istniejących linii podziału gruntów,
2) obowiązuje zakaz niwelacji terenu poza obrysem budynków,
3) nowe ulice dojazdowe należy prowadzić wyłącznie po powierzchni gruntu,
4) indywidualne systemy oczyszczania lub zagospodarowania ścieków są dopuszczalne wyłącznie przy braku możliwości podłączenia do kanalizacji zbiorczej,
5) obowiązuje zakaz wszelkiej działalności powodującej zmianę poziomu oraz właściwości fizyko-chemicznych wód w jeziorach i torfowiskach, a w szczególności:
- zakaz odwadniania użytków zielonych i podmokłości do jezior,
- zakaz zorganizowanego odprowadzania wód opadowych oraz oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do jezior, torfowisk i innych podmokłości,
6) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych w sposób zorganizowany bez podczyszczenia oraz wszelkich nieczystości bezpośrednio do gruntu,
7) obowiązuje zakaz zmiany poziomu wód gruntowych,
8) obowiązuje zakaz wprowadzania rozwiązań tymczasowych w gospodarce wodno - ściekowej,
9) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów oraz podejmowania przedsięwzięć wyróżnionych w innych przepisach ze względu na ich negatywne oddziaływanie na środowisko, z wyjątkiem projektowanego obejścia drogi wojewódzkiej nr 212 i projektowanej lokalnej oczyszczalni ścieków zgodnie z §17 pkt.2 ust.4),
10) obowiązuje zakaz likwidacji, naruszania oraz przekształcania (wycinki drzew i krzewów, usuwania głazów, przekopywania) wyróżniających się krajobrazowo fragmentów miedz, związanych z dotychczasowymi liniami podziału gruntów, w tym poboczy śródpolnych dróg,
11) w nowopowstającej zabudowie dopuszcza się wyłącznie budowę ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,2 m,
12) obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w pasie do 5 m od granicy lasu, torfowiska, podmokłości i linii brzegowej jezior,
13) obowiązuje zakaz budowy indywidualnych pomostów na jeziorach, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką rybacką i zgodnym z planem zagospodarowaniem turystycznym,
14) obowiązuje zakaz budowy konstrukcji o wysokości większej niż 10 m, z wyjątkiem realizacji wieży - punktu widokowego na Górze Siemierzyckiej,

15) obowiązuje zakaz wznoszenia wolnostojących konstrukcji reklamowych lub o zbliżonym charakterze poza zwartą zabudową wsi,
16) obowiązuje zakaz zabudowy na stokach o nachyleniu 6 st. i większym,
17) obowiązuje zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od granicy lasu,
18) obowiązuje zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cennego ekosystemu torfowiskowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem " O.16 ",
19) obowiązuje nakaz wznoszenia budynków i budowli o formie (skala, proporcje, użyte materiały

budowlane, detal architektoniczny) wpisanej w charakter istniejącego krajobrazu (ukształtowanie terenu, występujące w otoczeniu składniki środowiska przyrodniczego, sąsiadująca zabudowa o cechach regionalnych) na następujących zasadach:
- dopuszczalna ilość kondygnacji - 2,
- maksymalna wysokość cokołu budynku - 0,60 m,
- maksymalna wysokość fasady, liczonej od cokołu do okapu dachu - 3,0 m,
- poziom okapów - stały,
- dopuszczalne kształty dachów - symetryczne o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych,
- kąt pochylenia dachów - 55 - 100%,
- wykorzystanie użytkowe poddasza - dopuszczalne,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne pod warunkiem zachowania odstępu od końców fasady przynajmniej 1/3 długości fasady, ściany nadbudowy w kolorze dachu,
- materiał pokrycia i kolor dachu: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
20) dla zabudowy plombowej związanej z obecnym zainwestowaniem obowiązują zasady kształtowania zabudowy jednolite z sąsiadującą zabudową (np. kształt i kąt pochylenia dachu), o ile zabudowa istniejąca spełnia, określone w pkt 19), dopuszczalne w planie zasady kształtowania zabudowy,
21) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy "OW" względnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, obejmującej obszar stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces inwestowania, przed zmianą funkcji i sposobu użytkowania gruntów, w zakresie określonym inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu.

5. Ustalenia dla wsi Rekowo:
1) rysunek planu ustala granice terenów docelowego obszaru zainwestowania wsi,
2) dla terenów, o których mowa w pkt 1), ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny mieszkaniowe i tereny usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego o charakterze turystycznym i wypoczynkowym, z dopuszczeniem przeznaczenia towarzyszącego - usług związanych z obsługą ludności, usług obsługi gospodarki rolnej i leśnej oraz niezbędnej infrastruktury społecznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
3) ustala się możliwość, na ustalonych w planie zasadach, dokonywania remontów i wymiany istniejących obiektów budowlanych, przebudowy i ich uzupełnienia o nowe obiekty, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków bądź zmianę dotychczasowego sposobu wykorzystania terenów, w tym w szczególności dla podniesienia standardu istniejących obiektów i usług, mających służyć przeznaczeniu, o którym mowa w pkt 2),
4) w zagospodarowaniu przestrzennym wsi Rekowo przyjmuje się następujące zasady kształtowania krajobrazu kulturowego:
- zachowanie układu przestrzennego wsi poprzez utrzymanie tradycyjnych dróg, dopuszczenie nowego podziału gruntów w nawiązaniu do istniejących podziałów własnościowych oraz rozmieszczanie zabudowy przy drogach,
- w kształtowaniu zabudowy kontynuowanie charakterystycznych dla regionu form architektonicznych, uwzględniających wiejską skalę i lokalne tradycje budowlane,
- estetyzację zabudowy i zagospodarowania oraz rewaloryzację dysharmonijnych elementów zagospodarowania,
- wprowadzanie zieleni trwale towarzyszącej zabudowie.

6. Przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 81,29 ha, w tym grunty rolne stanowiące użytki klas IV o powierzchni 3,10 ha.

Rozdział 3
Ustalenia dla obszarów chronionych.

§ 7

1. Wyznacza się w planie granice obszarów i obiektów objętych ochroną.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązuje zasada ochrony elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona przed zmianą dotychczasowego sposobu ich użytkowania.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Na wszystkich terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem obszarów zgodnie z ich przeznaczeniem:
- obiektów związanych z dozwolonym innymi przepisami zakresem gospodarki rybackiej (np. pomostów, przepustów, niezbędnego zaplecza gospodarstw rybackich),
- dopuszczonych w planie obiektów związanych z zagospodarowaniem turystycznym (ogólnodostępnej zabudowy turystycznej, pomostów, wież i punktów widokowych) oraz działalnością turystyczno - edukacyjną (np. elementów małej architektury związanych ze ścieżką przyrodniczą),
- niezbędnych elementów technicznej zabudowy dróg publicznych i infrastruktury technicznej,
- obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną na gruntach leśnych,
- obiektów związanych z ochroną przyrody,
- drobnych obiektów o walorach artystycznych lub znaczeniu kultowym.

5. Forma obiektów, o których mowa w ust.4 nie może niekorzystnie wpływać na przyrodniczy charakter obszaru.

§ 8

Ustalenia szczegółowe dla obszarów chronionych:
O.1 - obszar obejmujący Jezioro Płoczyca i Jezioro Mała Boruja; kompleks leśny, uznany za lasy ochronne, nadbrzeżne fragmenty lasów prywatnych, zadrzewienia, zarośla, otoczenie jeziora w pasie min. 10 m od brzegu, związane z jeziorami użytki zielone;
na Górze Siemierzyckiej postuluje się budowę wieży – pomostu widokowego, dopuszcza się urządzenie nad Jeziorem Płoczyca w oparciu o elementy małej architektury miejsca pobytu z parkingiem o przepuszczalnej nawierzchni na 5-6 samochodów osobowych;
ochronie podlegają:
- powierzchnia leśna,
- przyrodnicze i krajobrazowe walory jezior,
- naturalny rozwój roślinności nadbrzeżnej,
- dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności użytków zielonych,

O.2 - obszar obejmujący Jezioro Czornik, przyległe lasy, nadbrzeżne zadrzewienia i zarośla, związane z jeziorem użytki zielone; ochronie ustaleniami planu podlegają:
- powierzchnia leśna,
- przyrodnicze i krajobrazowe walory jeziora,
- naturalny rozwój roślinności nadbrzeżnej,
- dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności użytków zielonych;
dopuszcza się turystyczne zagospodarowanie brzegu jeziora ogólnodostępnymi obiektami (np. pomost, elementy małej architektury) w sąsiedztwie terenu rekreacyjno - wypoczynkowego oznaczonego w planie symbolem " 1.5 ", w zakresie niezbędnym dla jego funkcjonowania,
O.3 - obszar obejmujący Jezioro Duża Boruja, nadbrzeżne fragmenty lasów prywatnych, nadbrzeżne zadrzewienia i zarośla, związane z jeziorem użytki zielone; ochronie ustaleniami planu podlegają:
- powierzchnia leśna,
- przyrodnicze i krajobrazowe walory jeziora,
- naturalny rozwój roślinności nadbrzeżnej,
- dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności użytków zielonych;
dopuszcza się turystyczne zagospodarowanie brzegu jeziora ogólnodostępnymi obiektami (np. pomost, elementy małej architektury) w sąsiedztwie terenu rekreacyjno - wypoczynkowego oznaczonego w planie symbolem " 1.2 ", w zakresie niezbędnym dla jego funkcjonowania,

O.4 - obszar obejmujący Jezioro Wiejskie, nadbrzeżne fragmenty lasów prywatnych oraz bezpośrednie otoczenie w pasie min. 10 m od brzegu jeziora; ochronie ustaleniami planu podlegają:

- powierzchnia leśna,
- przyrodnicze i krajobrazowe walory jeziora,
- naturalny rozwój roślinności nadbrzeżnej,
- dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności użytków zielonych; dopuszcza się turystyczne zagospodarowanie brzegu jeziora ogólnodostępnymi obiektami (np. pomost, elementy małej architektury) w sąsiedztwie terenu rekreacyjno - wypoczynkowego oznaczonego w planie symbolem " 1.6 ", w zakresie niezbędnym dla jego funkcjonowania,

O.5 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.6 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.7 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.8 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.9 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.10 - teren cmentarny pozostający w ewidencji konserwatorskiej, obejmujący czynny cmentarz parafialny założony na początku XX w. oraz nieczynny cmentarz poewangelicki założony w 2 połowie XIX w. z grupami starych drzew i zakrzewień; ochronie podlega pierwotny regularny układ przestrzenny, istniejące nagrobki sprzed 1945 r. oraz starodrzew; projektuje się zachowanie starej części cmentarza przez zabezpieczenie przed dewastacją i uporządkowanie terenu w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków,

O.11 - teren obejmujący zadrzewienia i zakrzewienia; ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności; dopuszcza się zmianę na użytkowanie leśne, preferowane gatunki w zalesieniach zgodnie z §9 ust. 5,

O.12 - teren zieleni w obrębie zainwestowania wsi Rekowo; projektowana zieleń urządzona; w granicach terenu dopuszczalna lokalizacja projektowanej przepompowni ścieków z orientacyjną strefą uciążliwości 10 m,

O.13 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.14 - teren obejmujący grupę wyróżniających się w krajobrazie drzew i drobne zadrzewienia; ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności; dopuszcza się zmianę na użytkowanie leśne, preferowane gatunki w zalesieniach zgodnie z §9 ust. 5,

O.15 - teren obejmujący użytki zielone na wilgotnym gruncie organicznym; chronione ustaleniami planu dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności,

O.16 - teren silnie podmokły z kompleksem roślinności leśnej i nieleśnej - cenne torfowisko z oczkiem wodnym i przyległym użytkiem zielonym; ochronie ustaleniami planu podlegają:
- naturalny rozwój roślinności,
- dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności użytku zielonego,

O.17 - teren obejmujący użytki zielone na wilgotnym gruncie organicznym; chronione ustaleniami planu dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności,

O.18 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.19 - teren silnie podmokły z kompleksem roślinności nieleśnej – dawne użytki zielone; ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności; dopuszczalny powrót do dawnego użytkowania,

O.20 - teren silnie podmokły z kompleksem roślinności nieleśnej i oczkiem wodnym, ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności,

O.21 - teren obejmujący drobne zadrzewienia; ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności; dopuszcza się zmianę na użytkowanie leśne, preferowane gatunki w zalesieniach zgodnie z §9 ust. 5,

O.22 - teren obejmujący grupę wyróżniających się w krajobrazie drzew, ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności,

O.23 - teren leśny stanowiący część sąsiadującego kompleksu leśnego; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.24 - teren leśny stanowiący część sąsiadującego kompleksu leśnego; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.25 - teren leśny stanowiący część sąsiadującego kompleksu leśnego - lasów ochronnych wodochronnych; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.26 - teren leśny częściowo silnie podmokły; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.27 - teren leśny stanowiący część sąsiadującego kompleksu leśnego - lasów ochronnych wodochronnych; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,
O.28 - teren przykościelny z kościołem filialnym z k. XIX w. pozostającym w ewidencji konserwatorskiej; zmiana zagospodarowania i zabudowy terenu, oraz zakres remontu kościoła podlega zaopiniowaniu przez służby konserwatorskie,

O.29 - teren obejmujący zbiornik wodny z przyległymi użytkami zielonymi; ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności i dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności użytku zielonego,

O.30 - teren leśny; ochronie ustaleniami planu podlega powierzchnia leśna,

O.31 - teren obejmujący zadrzewienia i zakrzewienia, młodnik; ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności; dopuszczalna zmiana na użytkowanie leśne, preferowane gatunki w zalesieniach zgodnie z § 9 ust. 5,

O.32 - teren silnie podmokły z kompleksem roślinności nieleśnej; ochronie ustaleniami planu podlega naturalny rozwój roślinności,

O.33 - użytek zielony na wilgotnym gruncie organicznym; ochronie ustaleniami planu podlegają dotychczasowe warunki użytkowania i rozwoju roślinności.

§ 9

1. Wyznacza się w planie granice pozostałych terenów biologicznie czynnych nieprzeznaczonych pod zainwestowanie, obejmujące m. in. grunty orne, sady, uprawy przydomowe, nieużytki itp.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, z uwzględnieniem § 7 ust. 4.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, dotyczy również budowy nowych i rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych poza granicami ustalonymi w planie dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz intensyfikacji rolnictwa poprzez komasację gruntów.

5. Dopuszcza się, na zasadach określonych w planie, zmianę użytkowania gruntów rolnych na leśne z preferowanymi gatunkami docelowymi w zalesieniach na świeżych i suchych gruntach mineralnych:

dębem bezszypułkowym, dębem szypułkowym, bukiem zwyczajnym - z sosną jako gatunkiem domieszkowym.

§ 10

1. Wyznacza się w planie punkty i ciągi widokowe, oznaczone na rysunku planu.

2. Przyjmuje się w planie ochronę przed zabudową kubaturową i zalesieniami przedpola widokowego wyróżnionych zgodnie z ust. 1 panoram widokowych w granicach stref ochrony widoku, przedstawionych na rysunku planu.

3. W rejonie punktów widokowych, o których mowa w ust.1, dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc wypoczynkowych, wyposażonych w elementy małej architektury.

Rozdział 4
Ustalenia dla strefy bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych.

§ 11

1. Wyznacza się strefę bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych, oznaczoną na rysunku planu.

2. Strefa bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych obejmuje pas terenu szerokości 100 m wokół wód jezior liczony po powierzchni terenu od linii brzegowej, wyznaczonej maksymalnym zasięgiem wody w jeziorze.

3. Dla terenów położonych w strefie bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych ustala się następujące zasady zagospodarowania :
1) obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń określonych w §7 ust. 4,
2) obowiązuje zakaz wszelkich niwelacji terenu, budowy utwardzonych dróg i miejsc postojowych dla samochodów,
3) obowiązuje zakaz budowy otwartych, nieuszczelnionych zbiorników wodnych.

Rozdział 5
Ustalenia dla strefy szczególnej ochrony walorów przyrodniczych.

§ 12

1. Wyznaczą się strefę szczególnej ochrony walorów przyrodniczych, oznaczoną na rysunku planu.

2. Strefa szczególnej ochrony walorów przyrodniczych obejmuje fragmenty niezalesionych części zlewni jezior oraz pobliskich torfowisk, nie węższe niż strefa bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych, w szczególności strome partie stoków zagrożone przynajmniej intensywną erozją; granice wokół J. Czornik opiera się o granice obszaru objętego planem, wokół jezior Duża Boruja, Mała Boruja i częściowo Płoczyca i Wiejskie wzdłuż widocznych
w terenie obiektów: istniejących dróg i granic użytkowania; na południe od J. Wiejskiego granicę prowadzi się nie mniej niż 100 m od linii brzegowej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenów położonych w strefie szczególnej ochrony walorów przyrodniczych:
1) obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej poza istniejącymi siedliskami ludzkimi, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką rybacką i zgodnym z ustaleniami planu zagospodarowaniem rekreacyjno - wypoczynkowym,
2) obowiązuje zakaz zmiany użytkowania wszelkich użytków zielonych na użytkowanie płóżne,

3) obowiązuje zakaz organizowania pól namiotowych i campingów w oderwaniu od istniejących siedlisk oraz organizowania miejsc biwakowania o pojemności większej niż 30 osób,
4) obowiązuje zakaz organizowania stałych lub sezonowych obiektów rozrywkowych z nagłośnieniem na wolnym powietrzu.

§ 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w strefie szczególnej ochrony walorów przyrodniczych:

1.1 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zagospodarowaniem turystycznym - punktem widokowym z zielenią urządzoną, parking dla samochodów osobowych; minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 50%, dopuszcza się towarzyszącą zabudowę służącą obsłudze turystów (np. minibar, punkt informacji turystycznej itp.), maksymalna intensywność zabudowy terenu - 5%,

1.2 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zagospodarowaniem turystycznym - kąpielisko z zielenią urządzoną nad J. Duża Boruja, , wyposażone w pomost oraz system przenośnych toalet; punkt widokowy; dopuszcza się towarzyszącą zabudowę związaną bezpośrednio z rekreacją wodną (np. hangar na sprzęt pływający, pomieszczenie ratowników itp.), maksymalna intensywność zabudowy terenu - 5%, zespól zabudowy o jednolitym charakterze, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 50%,

1.3 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną; wymagane uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w zgodności z zasadami obowiązującymi dla stref ochronnych przyjętych w planie, dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze; maksymalna intensywność zabudowy - 3%, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%,

1.4 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną zgrupowaną w zespół najwyżej 6 nowych budynków mieszkalnych wraz z zabudową towarzyszącą o maksymalnej powierzchni zabudowy 240 m2; szczegółowe ustalenia dotyczące lokalizacji zabudowy przedstawia rysunek planu nr 2 w skali 1:1000, dopuszczalne łączenie działek, dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze; minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%, dopuszczalne zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

1.5 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zagospodarowaniem turystycznym - kąpielisko z zielenią urządzoną nad J. Czornik, wyposażone w pomost oraz system przenośnych toalet; w części terenu położonej poza granicą strefy bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych dopuszcza się towarzyszący parking dla samochodów osobowych oraz towarzyszącą zabudowę służącą obsłudze kąpieliska, maksymalna intensywność zabudowy - 2%, zespół zabudowy o jednolitym charakterze; minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 50%,

1.6 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zagospodarowaniem turystycznym - kąpielisko z zielenią urządzoną nad J. Wiejskim, wyposażone w pomost oraz system przenośnych toalet; minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 50%, kształtowanie zieleni z drzew i krzewów zgodnych gatunkowo z siedliskiem,

1.7 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną na działkach min. 1,2 ha; szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania i zasad podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu nr 4 w skali 1:1000, dopuszczalne łączenie działek, dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze; maksymalna intensywność zabudowy - 2%, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%, dopuszczalne zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz wydzielenie w południowej części terenu - położonej w sąsiedztwie terenu 1.6, ogólnodostępnego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego (o maks. Powierzchni do 0,2 ha) bez możliwości zabudowy, np. placu zabaw; wzdłuż wschodniej granicy terenu 1.7 dopuszcza się wyznaczenie pasa terenu

o szerokości min. 5,0 m przeznaczonego na ciąg pieszy ogólnodostępny prowadzący od J. Wiejskiego do J. Mała Boruja z punktem widokowym oznaczonym na rysunku planu - dla ciągu pieszego obowiązują zasady realizacji jak dla dróg dojazdowych i wewnętrznych (zgodnie z § 16 ust. 2), dla punktu widokowego - zgodnie z § 10,

1.8 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną na działkach min. 1,2 ha; szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania i zasad podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu nr 4 w skali 1:1000, ustalenia szczegółowe na rysunku planu nr 4 nie obejmują działki nr 401/3, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4 za wyjątkiem pkt 17); dopuszczalne łączenie działek, teren z zabudową w zespołach zabudowy o jednolitym charakterze; maksymalna intensywność zabudowy - 2%, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%, dopuszczalne zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

1.9 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z istniejącą zabudową letniskową, wymagający uporządkowania istniejącego zagospodarowania zgodnego z zasadami obowiązującymi dla stref ochronnych przyjętych w planie; dopuszcza się nową zabudowę na istniejących wydzielonych, niezabudowanych działkach; dopuszcza się modernizację istniejących budynków; nie dopuszcza się rozbudowy istniejących obiektów,

1.10 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną na działkach min. 1,2 ha; szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania i zasad podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu nr 3 w skali 1:1000, dopuszczalne łączenie działek, teren z zabudową w zespołach zabudowy o jednolitym charakterze; maksymalna intensywność zabudowy - 2%, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%, dopuszczalne zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

1.11 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną na działkach min. 1,2 ha; szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania i zasad podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu nr 3 w skali 1:1000, ustalenia szczegółowe na rysunku planu nr 3 nie obejmują działki nr 324, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4; dopuszczalne łączenie działek, teren z zabudową w zespołach zabudowy o jednolitym charakterze; maksymalna intensywność zabudowy - 2%, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%, dopuszczalne zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

1.12 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną na działkach min. 1,2 ha; szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania i zasad podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu nr 4 w skali 1:1000, dopuszczalne łączenie działek, zespół zabudowy o jednolitym charakterze; maksymalna intensywność zabudowy - 2%, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%, dopuszczalne zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

1.13 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszkalno - rekreacyjnego (np. agroturystyki, drobnych usług obsługi turystyki), obowiązuje ochrona historycznego układu ruralistycznego realizowana przez dopuszczenie nowego podziału gruntów wyłącznie w nawiązaniu do istniejących linii podziałów własnościowych,

1.14 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszkalno - rekreacyjnego (np. agroturystyki, drobnych usług obsługi turystyki), obowiązuje ochrona historycznego układu ruralistycznego realizowana przez dopuszczenie nowego podziału gruntów wyłącznie w nawiązaniu do istniejących linii podziałów własnościowych,

1.15 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszkalno - rekreacyjnego (np. agroturystyki, drobnych usług obsługi turystyki) oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenu miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

1.16 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycz-

nego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności oraz organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

1.17 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności oraz organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

1.18 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności oraz organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 20 osób,

1.19 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) zlokalizowanej w obrębie siedliska, oraz organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 20 osób,

1.20 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności, oraz organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 20 osób,

1.21 - teren istniejącej leśniczówki w Płotowie z pozostającymi pod ochroną dwoma okazałymi egzemplarzami żywotnika olbrzymiego (pomnik przyrody Nr 135 w rejestrze Starostwa Powiatowego w Bytowie), obowiązuje zakaz stawiania wszelkich budowli w zasiągu rzutu korony drzew oraz prowadzenia prac grożących ich uszkodzeniem, dopuszcza się organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie leśniczówki miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

1.22 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka) zlokalizowanej w obrębie siedliska oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 20 osób. W ramach przeznaczenia towarzyszącego dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na warsztat naprawy pojazdów, o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach siedliska, przy zachowaniu ustaleń rozdziału 2. Wyklucza się możliwość rozbudowy tej funkcji. Realizacja miejsc parkingowych w granicach siedliska.

1.23 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) zlokalizowanej w obrębie siedliska oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 20 osób,

1.24 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka) zlokalizowanej w obrębie siedliska, oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

1.25 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) zlokalizowanej w obrębie siedliska i organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 20 osób,

1.26 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) zlokalizowanej w obrębie siedliska i organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 20 osób,

1.27 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycz-

nego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności, oraz organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

1.28 - teren ujęcia wody,

1.29 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) zlokalizowanej w obrębie siedliska i organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsca biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

1.30 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną, w formie pojedynczych rezydencji na działkach o powierzchni min. 1,5 ha; wymagane uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w zgodności z zasadami obowiązującymi dla stref ochronnych przyjętych w planie,

1.31 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zagospodarowaniem turystycznym, dopuszcza się towarzyszącą zabudowę służącą obsłudze turystów, maksymalna intensywność zabudowy terenu - 2%, zespół zabudowy o jednolitym charakterze.

Rozdział 6
Ustalenia dla pozostałych terenów położonych w granicach strefy równowagi przyrodniczo - krajobrazowej.

§ 14

Ustalenia szczegółowe dla pozostałych terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu strefy równowagi przyrodniczo - krajobrazowej:

2.1 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową mieszkalno - rekreacyjną na działkach min. 1,2 ha; szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania i zasad podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu nr 4, dopuszczalne łączenie działek, obowiązuje zabudowa w zespołach zabudowy o jednolitym charakterze; maksymalna intensywność zabudowy - 2%, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 90%, dopuszczalne zagospodarowanie terenu zielenią,

2.2 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową i zagospodarowaniem turystycznym z dopuszczeniem agroturystyki w oparciu o zabudowę zagrodową; towarzysząca zieleń urządzona, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 70%; dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze, maksymalna intensywność zabudowy - 5%, część terenu położona w granicach strefy "OW" względnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązuje nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces inwestowania, w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu,

2.3 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową i zagospodarowaniem turystycznym, towarzyszący parking dla samochodów osobowych i zieleń urządzona, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 70%; dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze, maksymalna intensywność zabudowy - 5%,

2.4 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszkalno - rekreacyjnego (np. agroturystyka) i usługowego w postaci drobnej działalności gospodarczej o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki, oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenu miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób; obowiązuje ochrona historycznego układu ruralistycznego realizowana przez dopuszczenie nowego podziału gruntów wyłącznie w nawiązaniu do istniejących linii podziałów własnościowych,

2.5 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszkalno - rekreacyjnego (np. agroturystyki) i usługowego w postaci drobnej dzia-

łalności gospodarczej o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenu miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

2.6 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszkalno - rekreacyjnego (np. agroturystyki) i usługowego w postaci drobnej działalności gospodarczej o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenu miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

2.7 - teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową i zagospodarowaniem turystycznym, towarzyszący parking dla samochodów osobowych i zieleń urządzona, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki - 70%; dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze, maksymalna intensywność zabudowy - 10%,

2.8 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszkalno - rekreacyjnego (np. agroturystyki) i usługowego w postaci drobnej działalności gospodarczej o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki, oraz organizowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenu miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób; obowiązuje ochrona historycznego układu ruralistycznego realizowana przez dopuszczenie nowego podziału gruntów wyłącznie w nawiązaniu do istniejących linii podziałów własnościowych,

2.9 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) i usługowej w postaci drobnej działalności gospodarczej o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki; obowiązuje ochrona historycznego układu ruralistycznego realizowana przez dopuszczenie nowego podziału gruntów wyłącznie w nawiązaniu do istniejących linii podziałów własnościowych,

2.10 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) i usługowej w postaci drobnej działalności gospodarczej o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki, dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób; obowiązuje ochrona historycznego układu ruralistycznego realizowana przez dopuszczenie nowego podziału gruntów wyłącznie w nawiązaniu do istniejących linii podziałów własnościowych,

2.11 - teren ujęcia wody,

2.12 - teren zabudowany w ramach zainwestowania wsi o funkcji mieszkaniowej, mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka) i usługowej w postaci drobnej działalności gospodarczej o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki, dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

2.13 - teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka); przeznaczenie towarzyszące związane z działalnością gospodarczą w zakresie usług i rzemiosła, zlokalizowaną w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności, dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

2.14 - rezerwa terenu pod planowaną lokalną oczyszczalnię ścieków, stopień oddziaływania inwestycji na otoczenie oraz strefę uciążliwości wyznaczyć indywidualnie (orientacyjnie określa się strefę wokół terenu projektowanego obiektu na 200 m),

2.15 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z działalnością gospodarczą w zakresie usług i rzemiosła, zlokalizowaną w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności, dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

2.16 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej

(np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności; dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

2.17 - teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności; dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób,

2.18 - istniejący teren rekreacyjno - wypoczynkowy z zabudową i zagospodarowaniem turystycznym, towarzysząca zieleń urządzona, ustala się maks. 10 % udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu.

2.19 - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno - rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności; dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób.

2.20 - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalno – rekreacyjnej (np. agroturystyka); dopuszcza się przeznaczenie towarzyszące związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego w postaci drobnej działalności gospodarczej, zlokalizowanej w obrębie siedliska o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własności; dopuszczalne organizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska miejsc biwakowania o pojemności nie większej niż 30 osób.

Rozdział 7
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej.

§ 15

1. Dla obsługi komunikacyjnej projektowanego obszaru wyznaczono na rysunku planu przebieg dróg publicznych.

2. Pasy drogowe należy wyznaczać z uwzględnieniem ust. 3, 4 i 5, prowadząc linie rozgraniczające symetrycznie w stosunku do osi jezdni istniejącej lub w oparciu o koncepcję komunikacyjną, uzgodnioną z zarządcą drogi, uzasadniającą inne wydzielenie pasa drogowego w stosunku do istniejącej jezdni.

3. Nowe podziały własnościowe, związane z wydzieleniem pasa drogowego, winny w miarę możliwości nawiązywać do istniejących linii podziału gruntów.

4. Linie rozgraniczające należy prowadzić włączając do pasa drogowego również tereny dotychczas zajęte pod drogę w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, nawet jeśli nie stanowią one własności komunalnej.
5. Projektowanie budowy dróg położonych na obszarach chronionych oraz w strefie bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych i strefie szczególnej ochrony walorów przyrodniczych winno być poprzedzone wykonaniem raportu oddziaływania na środowisko tych inwestycji.

6. Środkami ograniczającymi zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu drogi na środowisko, wynikającego z opracowania, o którym mowa w ust. 5, mogą być w szczególności:
1) przyjęcie, na podstawie koncepcji komunikacyjnej uzgodnionej z właściwym zarządcą drogi, mniejszej szerokości drogi w liniach rozgraniczających, niż wynika to z zapisanych ustaleń, w miejscach uzasadnionych względami ochrony obszarów i obiektów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,

2) rozmieszczenie elementów przekroju poprzecznego drogi (jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, skarp itp.) w sposób uwzględniający ochronę położonych w pasie drogowym dotychczasowych poboczy śródpolnych dróg, wyróżniających się krajobrazowo fragmentów miedz, drzew, głazów, itp.,
3) dopuszczenie na terenie pasów drogowych lokalizacji infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi, o ile wynika to z przesłanek ochrony terenów przyległych do pasa drogowego zapisanych w ustaleniach planu.

§ 16

1. Ustalenia szczegółowe dla projektowanych dróg i ulic:
K.1-DW212G - istniejąca droga wojewódzka nr 212 (Osowo Lęborskie - Bytów - Chojnice), droga główna klasy G1/2:
a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 25,0 m,
b) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy i przeznaczonym w planie pod zabudowę co najmniej 8 m (poza terenem zabudowy 20 m),
c) zakaz niezorganizowanego odprowadzania wód opadowych, ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych (piaskowniki itp.).

K.1-DW212aG - projektowane docelowo obejście wsi od strony wschodniej m. Rekowo, droga główna klasy G1/2:
a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 25,0 m,
b) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy i przeznaczonym w planie pod zabudowę co najmniej 8 m (poza terenem zabudowy 20 m),
c) zakaz niezorganizowanego odprowadzania wód opadowych, ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych (piaskowniki itp.).

K.2-DP381L - istniejąca droga powiatowa nr 39381 (Niezabyszewo - Rekowo przebiegająca przez m. Płotowo), droga lokalna klasy L1/2:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m, z ewentualnym poszerzeniem dla spełnienia wymogów wynikających z pkt g),
b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie z drogą K.1-DW212G określić indywidualnie, na podstawie koncepcji komunikacyjnej uzgodnionej z właściwym zarządcą drogi,
c) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi klasy L lub D oraz drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m (poza terenem zabudowy i nie przeznaczonym w planie pod zabudowę10 x 10 m),
d) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy i przeznaczonym w planie pod zabudowę co najmniej 8 m (poza terenem zabudowy 20 m),
e) dla przebiegu drogi w strefie szczególnej ochrony walorów przyrodniczych ustala się:
- zakaz budowy drogi o nieprzepuszczalnej nawierzchni jezdni,
f) dla przebiegu drogi w strefie bezpośredniej ochrony wód powierzchniowych ustala się:
- wszelkie niwelacje terenu, związane z budową, modernizacją lub utrzymaniem drogi nie powinny naruszać naturalnego ukształtowania terenu oraz ustaleń planu dotyczących ochrony przyrody,
g) na odcinku od skrzyżowania z drogą K4-DGL do skrzyżowania z drogą K5-DGL przebiega międzyregionalna trasa rowerowa - w przekroju poprzecznym drogi na tym odcinku uwzględnić ścieżkę rowerową, o ile nie narusza to ustaleń dotyczących ochrony przyrody.

K.3-DP423L - istniejąca droga powiatowa nr 39423 (Tuchomko - Brynki Rekowskie), droga lokalna, klasy L1/2:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m, z ewentualnym poszerzeniem dla spełnienia wymogów wynikających z pkt e),
b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie z drogą K.1-DW212G określić indywidualnie na podstawie koncepcji komunikacyjnej, uzgodnionej z właściwym zarządcą drogi,
c) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi klasy L lub D oraz drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m (poza terenem zabudowy i nie przeznaczonym w planie pod zabudowę 10 m x 10 m),
d) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy

i przeznaczonym w planie pod zabudowę co najmniej 8 m (poza terenem zabudowy 20 m),
e) na odcinku od skrzyżowania z drogą na Sierżno do skrzyżowania z drogą K4-DGL przebiega międzyregionalna trasa rowerowa - w przekroju poprzecznym drogi na tym odcinku uwzględnić ścieżkę rowerową, o ile nie narusza to ustaleń dotyczących ochrony przyrody.

K.4-DGL - istniejąca droga gminna, droga lokalna klasy L1/2:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 12,0 m (poza terenem zabudowy i nie przeznaczonym w planie pod zabudowę LR = 15,0 m) - z ewentualnym poszerzeniem dla spełnienia wymogów wynikających z pkt e),
b) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi klasy D oraz drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
c) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy i przeznaczonym w planie pod zabudowę co najmniej 6 m (poza terenem zabudowy 15 m),
d) nawierzchnia jezdni przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,
e) w trasie drogi przebiega międzyregionalna trasa rowerowa - w przekroju poprzecznym uwzględnić ścieżkę rowerową, o ile nie narusza to ustaleń dotyczących ochrony przyrody.

K.5-DGL - istniejąca droga gminna, droga lokalna klasy L1/2:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 12,0 m (poza terenem zabudowy i nie przeznaczonym w planie pod zabudowę LR = 15,0 m) - z ewentualnym poszerzeniem dla spełnienia wymogów wynikających z pkt e),
b) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi klasy D oraz drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
c) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy i przeznaczonym w planie pod zabudowę co najmniej 6 m (poza terenem zabudowy 15 m),
d) nawierzchnia jezdni przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych.
e) w trasie drogi przebiega międzyregionalna trasa rowerowa - w przekroju poprzecznym uwzględnić ścieżkę rowerową, o ile nie narusza to ustaleń dotyczących ochrony przyrody.

K.6-DGL - istniejąca droga gminna, droga lokalna klasy L1/2:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 12,0 m (poza terenem zabudowy i nie przeznaczonym w planie pod zabudowę LR = 15,0 m),
b) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi klasy D oraz drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
c) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy i przeznaczonym w planie pod zabudowę co najmniej 6 m (poza terenem zabudowy 15 m),
d) nawierzchnia jezdni przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych.

2. Ustalenia dla dróg dojazdowych klasy D oznaczonych na rysunku planu
K.7-DGD, K.8-DGD, K.9-DGD, K.1O-DGD, K.11-DGD, K.12-DGD, oraz dla pozostałych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych:
a) orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
b) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi klasy D narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy przyjmować z uwzględnieniem ochrony obszarów i obiektów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
d) zaleca się lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi, w pasie drogowym,
e) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m,
f) dopuszczalna wyłącznie budowa dróg o przepuszczalnej nawierzchni jezdni z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,
g) dopuszcza się prowadzenie dróg dojazdowych wyłącznie po powierzchni gruntu, bez przeprowadzania niwelacji terenu,
h) przy drodze K.12-DGD nad Jeziorem Płoczyca projektowany parking na 5-6 samochodów osobowych o przepuszczalnej nawierzchni.

Rozdział 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 17

1. Zaopatrzenie w wodę:
1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
2) istniejące ujęcia i sieć wodociągowa do adaptacji i ewentualnej rozbudowy dla pokrycia potrzeb planowanych terenów do zainwestowania.

2. Odprowadzenie ścieków:
1) obowiązuje zakaz wprowadzania rozwiązań tymczasowych w gospodarce wodno
- ściekowej,
2) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
3) odprowadzenie ścieków poprzez przepompownię do istniejącej oczyszczalni ścieków w Bytowie poprzez planowany gminny kolektor zbiorczy,
4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnej oczyszczalni, projektowanej w dotychczas obowiązującym planie (rezerwa terenu oznaczona na rysunku planu symbolem " 2.14 "); trasa zrzutu oczyszczonych ścieków, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, wymaga ponownego rozpatrzenia przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,
5) indywidualne systemy zagospodarowania ścieków są dopuszczalne wyłącznie przy braku możliwości podłączenia do kanalizacji, w przypadku zabudowy pozostającej poza zasięgiem systemów zbiorczych:
- obowiązuje zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do jezior, torfowisk i innych podmokłości,
- obowiązuje zakaz odprowadzania wszelkich nieczystości bezpośrednio do gruntu.

3. Odprowadzenie wód opadowych:
1) obowiązuje zakaz zorganizowanego odprowadzania wód opadowych do jezior, torfowisk i innych podmokłości,
2) obowiązuje nakaz podczyszczania (piaskowniki itp.) odprowadzanych w sposób zorganizowany do gruntu wód opadowych, w tym z nawierzchni utwardzonych dróg,
3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg o przepuszczalnej nawierzchni.

4. Zaopatrzenie w ciepło - rozwiązanie w oparciu o ekologiczne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa.

5. Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązanie w oparciu o ekologiczne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią.

7. Zaopatrzenie w gaz, do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych.
8. Usuwanie odpadów stałych:
1) usuwanie odpadów stałych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo - wywożone i składowane na wysypisku komunalnym,
2) obowiązuje zakaz lokalizowania punktów gromadzenia i odbioru odpadów na obszarze objętym planem.

9. Ewentualne przełożenie istniejących sieci infrastruktury uzgodnić na etapie projektu budowlanego z jej gestorami.

Rozdział 9
Ustalenie stawki procentowej do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18

Ustala się 30 % stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

Rozdział 10
Postanowienia końcowe.

§ 19

Traci moc miejscowy planu ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów zatwierdzony uchwałą Nr V/41/94 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz.Urz.Woj. Słupskiego Nr 42, poz.241 z dnia 16 grudnia 1994 r.) w zakresie obszaru planu, objętego granicami niniejszej zmiany.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Bytowie.

§ 21

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