



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 8 grudnia 2015 r.

Poz. 5241

UCHWAŁA NR XIV/150/2015 RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dotyczącego terenów położonych w miejscowości Silnowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265 i poz. 1434) Rada Miejska w Bornem Sulinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/122/2003 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 4 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dotyczącego terenów położonych w miejscowości Silnowo oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo”, przyjętym uchwałą Nr IV/26/2003 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 22 lutego 2003 r., zmienioną uchwałami: Nr XIV/145/2007 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 6 grudnia 2007 r., Nr XIII/156/2011 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 29 września 2011 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dotyczący terenów położonych w miejscowości Silnowo, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dotyczący terenów położonych w miejscowości Silnowo, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego zawiera się w przedziale od 30% do 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **działce siedliskowej** - należy przez to rozumieć działkę gruntu ornego, na którym, zgodnie z ustaleniami planu, istnieje możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
- 5) **istniejących budynkach/lokalach** - należy przez to rozumieć budynki/lokale wybudowane, będące w realizacji lub takie, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 6) **istniejących działkach budowlanych** - należy przez to rozumieć działki budowlane lub ich części, zlokalizowane w granicach danego terenu, zgodnie ze stanem na dzień uchwalenia planu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na nie mniej niż 70% długości elewacji;
- 9) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 11) **szyldzie** - należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług, o maksymalnej powierzchni 1,5 m²;
- 12) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć: tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 13) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy, w której najwyższa część dachu utworzona na przecięciu głównych połaci dachowych jest równoległa do linii rozgraniczającej z terenem drogi, od strony której zlokalizowana jest elewacja z głównym wejściem do danego budynku;
- 14) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący tablicą informacyjną, szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 15) **usługach agroturystycznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną przez rolników, polegającą na wynajmie pokoi w obrębie zabudowań wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, w ramach zabudowy zagrodowej.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN i 36MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej - usługi turystyczne, oznaczone symbolami: **1Ut, 2Ut, 3Ut, 4Ut, 5Ut, 6Ut i 7Ut**;
- 5) teren zabudowy usługowej - usługi oświaty, oznaczony symbolem **Uo**;
- 6) tereny zabudowy rekreacyjnej, oznaczone symbolami: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL, 7RL, 8RL, 9RL, 10RL, 11RL, 12RL i 13RL**;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US i 2US**;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U i 3P/U**;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM i 17RM**;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R**;

- 11) tereny lasów i do zalesień, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL i 28ZL**;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP i 2ZP**;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 14) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony symbolem **W**;
- 15) teren infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczony symbolem **G**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1E i 2E**;
- 17) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW i 43KDW**.

2. Ustala się granice terenu zamkniętego, oznaczonego symbolem **TZ**, dla którego nie obowiązują ustalenia zawarte w planie.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z uwzględnieniem lit. b i pkt 3 lit. a-e,
- b) lokalizację nowych wolno stojących budynków pomocniczych, inwentarskich lub wiat w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż terenów dróg publicznych,
- c) krycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 30° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze z palety czerwonej lub brązowej,
- d) kolorystykę elewacji budynków składającą się z nie więcej niż trzech zharmonizowanych względem siebie, pastelowych kolorów, z uwzględnieniem pkt 2 lit. h oraz § 6 pkt 4 lit. h,
- e) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych lokalizowanych przy granicy sąsiednich działek budowlanych;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji wzdłuż terenów dróg ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
- b) na terenach: **MN, MN/U, RL, U, Ut, Uo, US, RM i ZP** lokalizacji nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) lokalizacji urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. r,
- d) lokalizacji urządzeń reklamowych:
 - w strefie oddziaływania skrzyżowań w ciągu drogi **KD-G**,
 - wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego,
- e) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
- f) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- g) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, z wyjątkiem terenów **P/U**,
- h) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego;

3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie zjazdów, schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed linią zabudowy w granicach danego terenu, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 40% całkowitej długości ściany budynku,
- b) wysunięcie części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linią zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,

- c) dla narożnikowych działek budowlanych z wyznaczonymi na rysunku planu dwiema obowiązującymi liniami zabudowy, lokalizację budynku, zgodnie z jedną linią zabudowy obowiązującą i drugą traktowaną jako linia nieprzekraczalna,
- d) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linią zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- e) lokalizację budynków infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - w terenie zabudowy, na terenach przyległych do terenu **KD-G** w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **KD-G**,
 - poza terenem zabudowy, na terenach przyległych do terenu **KD-G** w odległości nie mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej z terenem **KD-G**,
- f) zachowanie istniejących budynków o parametrach tj. wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu, innych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych,
- g) zachowanie na istniejących działkach budowlanych powierzchni zabudowy, w tym powierzchni budynków pomocniczych, większych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych, bez prawa ich dalszego powiększania,
- h) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f,
- i) na terenach **MN/U** i **P/U** dowolne kształtowanie proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia,
- j) na terenach **MN** zachowanie i przebudowę:
 - istniejących budynków w zabudowie zagrodowej,
 - istniejących budynków i lokali usługowych,
- k) na terenach: **1MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 26MN, 29MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** i **36MN** lokalizację budynków mieszkalno-usługowych zamiast budynków mieszkalnych jednorodzinnych, albo w budynkach pomocniczych lokali usługowych - wyłącznie jako towarzyszących w granicach działki budowlanej budynkowi mieszkalnemu,
- l) na terenach **RM** zachowanie, przebudowę lub rozbudowę, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla budynków mieszkalnych:
 - istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - istniejących budynków i lokali usługowych,
- m) na terenach **U** zachowanie i przebudowę istniejących budynków i lokali mieszkalnych,
- n) lokalizację budynków pomocniczych przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, z uwzględnieniem pkt 1 lit. e,
- o) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
- p) w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynków na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych nakazuje się układ kalenicowy, zachowanie istniejącego układu połaci dachowych,
- q) w przypadku rozbudowy budynków zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- r) na terenach: **U, Ut, Uo, MN/U** i **P/U** oraz na istniejących budynkach usługowych zlokalizowanych na terenach **MN** i **RM**, lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, produkcyjnych lub mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
- s) lokalizację obiektów małej architektury,
- t) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- u) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- v) lokalizację tablic informacyjnych,
- w) przebudowę istniejących zjazdów i dojazdów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) na terenach przeznaczonych do zabudowy zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,

- b) na terenach **R** i **ZL** zachowanie cieków i rowów - urządzeń melioracji jako otwartych, z dopuszczeniem lokalizacji mostów lub przepustów,
 - c) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami oraz z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - d) na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** i **36MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM** i **17RM** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - f) na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** i **5MN/U** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - g) na terenach: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL, 7RL, 8RL, 9RL, 10RL, 11RL, 12RL** i **13RL** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - h) na terenie **Uo** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej lub drogowej, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a,
 - b) wycinania trzcinowisk oraz nadwodnych szuwarów i zadrzewień w obrębie jezior, z dopuszczeniem usunięcia drzew obumarłych oraz zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - c) przekształcania linii brzegowej jez. Pile i jez. Łącznie, zlokalizowanych przy granicy planu;
- 3) dopuszcza się:
- a) z wyjątkiem terenów: **MN, MN/U** i **RL** lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”,
 - b) stosowanie do celów grzewczych: sieci ciepłych, kotłowni gazowych, ogrzewania olejowego, kolektorów słonecznych, ogrzewania elektrycznego, pomp ciepła lub kotłów węglowych centralnego ogrzewania na ekologiczne i wysokosprawne źródła ciepła na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów oraz wspomagającą ogrzewania kominkowego.
- § 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) strefę ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się zachowanie:
 - a) układu drogowego,
 - b) historycznej zabudowy oraz nawiązanie w nowych i uzupełniających elementach do zasad historycznej kompozycji,
 - c) osi kompozycyjnych, wglądów i powiązań widokowych;
 - 2) strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) w przypadku podejmowania prac ziemnych przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
 - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków;
 - 3) strefę ochrony Wału Pomorskiego, w której ustala się:
 - a) zachowanie i ochronę reliktów układu przestrzennego Wału Pomorskiego,
 - b) zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zadrzewień,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
 - d) zakaz lokalizacji budynków;

- 4) budynki historyczne o cechach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, objęte ochroną konserwatorską na mocy planu, dla których ustala się:
- a) dopuszczenie rozbudowy w głąb działki budowlanej lub z boku budynku, przy czym wysokość rozbudowy nie większą od istniejącego budynku historycznego o cechach zabytkowych, z uwzględnieniem lit. b-c,
 - b) w przypadku rozbudowy, o której mowa w lit. a zachowanie analogii do istniejącego budynku historycznego o cechach zabytkowych w zakresie: materiałów ścian, geometrii dachu, proporcji otworów okiennych, stolarki okiennej oraz rytmu i artykulacji elewacji,
 - c) na terenach: **1U, 2U, 2MN, 3MN, 14MN, 4RM, 16RM:**
 - zakaz rozbudowy,
 - zakaz wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) zakaz nadbudowy,
 - e) zachowanie liczby kondygnacji,
 - f) zachowanie formy i geometrii dachu oraz pierwotnego rodzaju pokrycia dachowego,
 - g) w przypadku budynków mieszkalnych zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany, nawiązanie: kompozycją, proporcją i podziałem do oryginalnej,
 - h) dla budynków z cokołem kamiennym, kolorystykę elewacji składającą się z nie więcej niż dwóch zharmonizowanych, pastelowych kolorów, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. h,
 - i) w przypadku budynków mieszkalnych stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,
 - j) w przypadku zewnętrznego ocieplania budynków, odtworzenie formy i kompozycji detali architektonicznych, w tym: opasek, gzymsów i boniowania, z zastrzeżeniem lit. l,
 - k) zakaz wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem zmiany wielkości istniejących otworów w oparciu o dostępne materiały archiwalne,
 - l) zakaz tynkowania i ocieplania zewnętrznego elewacji ceglanych,
 - m) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych na elewacjach lub dachach, z dopuszczeniem ich lokalizacji na połaciach dachowych od strony podwórza dla budynków w układzie kalenicowym,
 - n) dopuszczenie dodatkowego doświetlania poddaszy przez okna połaciowe, przy czym łączna powierzchnia tych okien nie może przekroczyć 10% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
 - o) w przypadku konieczności rozbiórki, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego, potwierdzonego ekspertyzą techniczną, wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie jednego egzemplarza organowi do spraw ochrony zabytków;
- 5) na terenach **E** zachowanie wieżowych stacji transformatorowych oraz zakaz ich tynkowania.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów **1US** i **2US** zgodnie z § 37;
- 2) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych, w tym graniczących z planem;
- 3) na terenach: **1US, 2US, 5RL, 4MN/U, 5MN/U, 4Ut, 23ZL, 28ZL** i **31MN**, dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii brzegowej Jez. Pile (poza planem);
- 4) na terenach: **6R, 10RM, 11RM, 10RL, 11RL** i **12RL** dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii brzegowej Jez. Łącznie (poza planem).

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) ochronę i zagospodarowanie obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obejmującego cały obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) ochronę i zagospodarowanie obszaru Natura 2000 - obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Drawska” PLB320019, którego granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) dla lasów ochronnych zakaz innego niż leśny sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 4) na terenie **W** zachowanie terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, oznaczonych na rysunku planu;

5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu **W** wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących terenu ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 9. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości i w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych, przy czym niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się:

- 1) korekty granic istniejących działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu zamiany działek oraz poprawę ich funkcjonalności, w tym: dostęp komunikacyjny, poprawę kształtu, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków;
- 2) wydzielania geodezyjne o powierzchni nie większej niż 100 m² na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, na każdym z terenów, z wyjątkiem terenów **ZL**.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji elektroenergetycznych linii napowietrznych, do czasu ich skablowania;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami **ZL** ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa terenów lasów i do zalesień.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do terenów zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2, z dopuszczeniem zachowania istniejących zjazdów i dostępu do działek oraz przebudowy istniejących dojazdów do działek;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu **KD-G** - droga klasy głównej,
 - b) dla terenów **KD-Z** - drogi klasy zbiorczej,
 - c) dla terenów **KD-L** - drogi klasy lokalnej,
 - d) dla terenów **KD-D** - drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 4) na terenach dróg publicznych zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, ścieżek rowerowych i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 5) na terenach przeznaczonych do zabudowy, w przypadku budowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 stanowisko na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. c lub usług agroturystycznych,
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni zakładów produkcyjnych, składów i magazynów na terenach **P/U**, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na 5 zatrudnionych;
- 6) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

- b) następujące parametry nowych sieci infrastruktury technicznej:
 - dla sieci wodociągowej średnicę nie mniejszą niż 100 mm,
 - dla grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej średnicę nie mniejszą niż 150 mm,
 - dla tłocznej sieci kanalizacji sanitarnej średnicę nie mniejszą niż 50 mm,
 - dla sieci kanalizacji deszczowej średnicę nie mniejszą niż 200 mm,
 - dla sieci gazowej średnicę nie mniejszą niż 40 mm,
 - c) na terenach przeznaczonych do zabudowy, z wyjątkiem terenów **E**, przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie na kablowe prowadzone w terenach dróg publicznych, wewnętrznych lub w granicach działek służących jako dojazdy, do działek, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 3 lit. c-d,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych z terenów **RL** do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z uwzględnieniem pkt 3 lit. e,
 - f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów: **KD-L**, **KD-D** i **KDW** do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub drenokolektorów, z dopuszczeniem zastosowania nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód do gruntu,
 - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **KD-G** i **KD-Z**, do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub drenokolektorów,
 - i) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b,
 - j) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, sieci niskiego lub średniego ciśnienia,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych lub przemysłowych z terenów: **RL**, **4MN/U**, **5MN/U**, **4Ut**, **31MN**, **5Ut**, **6Ut** i **7Ut** do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - b) o ile warunki techniczne nie pozwalają na przyłączenie do sieci wodociągowej, lokalizację indywidualnych ujęć wody,
 - c) tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile warunki techniczne nie pozwalają na przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych z terenów **RL** do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku jej realizacji.

§ 13. Zakazuje się, innego niż wynikające z przeznaczenia terenów oraz pozostałych ustaleń niniejszej uchwały, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **12MN**, **15MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **1U**, **11RL**, **11RM**, **13RM** i **14RM** ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **2MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 9) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **4MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży wyłącznie wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 250 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 8 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 8) dostęp do terenu **3KDW**.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **32MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 35° do 45°, przy czym równy dla obu segmentów bliźniaka,
 - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp do terenu **2KD-D**;
- 11) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 13MN, 14MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 33MN, 34MN** i **36MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;

2) dopuszczenie:

- a) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) na terenach: **17MN**, **18MN** i **23MN** wydzielania na każdym z terenów jednej działki, o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służącej jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m², w tym powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej nie większą niż 60 m²;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
- a) dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°, przy czym na terenach **33MN** i **34MN** od 35° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°, przy czym na terenach **33MN** i **34MN** do 12° lub od 35° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp:
- a) terenów: **3MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **13MN**, **16MN**, **21MN**, **22MN**, **25MN** i **26MN** do przyległych dróg wewnętrznych,
 - b) terenów **1MN** i **36MN** do przyległych dróg publicznych,
 - c) terenów **14MN** i **34MN** do przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - d) terenu **17MN** do terenu **3KD-Z** wyłącznie przez dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. d,
 - e) terenu **18MN** do terenu **4KD-Z** lub **5KD-Z** wyłącznie istniejącymi zjazdami lub przez dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. d,
 - f) terenu **19MN** do przyległych dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem istniejących zjazdów na teren **4KD-Z**,
 - g) terenu **20MN** do przyległych dróg wewnętrznych lub do terenu **2KD-D**, z dopuszczeniem istniejących zjazdów na teren **5KD-Z**,
 - h) terenu **23MN** do przyległych dróg wewnętrznych, w tym przez dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. d,
 - i) terenu **33MN** do terenów **31KDW** lub **2KD-D**, z dopuszczeniem istniejącego zjazdu na teren **5KD-Z**;
- 11) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4;
- 12) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **31MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) pomostów,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 240 m²;

- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°, przy czym równy dla obu segmentów bliźniaka,
 - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp do terenu **2KD-L**, z dopuszczeniem istniejącego zjazdu na teren **6KD-Z**;
- 11) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **10MN**, **11MN**, **12MN**, **24MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN** i **35MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie:
 - a) na terenie **10MN** zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) na terenie **10MN** i **11MN** wydzielania działek, o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służących jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z dopuszczeniem dla działek nr 136/15 i 136/16 na terenie **28MN** nie mniejszej niż 800 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m², w tym powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej nie większą niż 60 m²;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°, przy czym na terenie **35MN** od 35° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°, przy czym na terenie **35MN** do 12° lub od 35° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp:
 - a) terenu **10MN** i **11MN** do przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym przez dojazdy, o których mowa w pkt 2 lit. d,
 - b) terenu **12MN** do terenu **42KDW** lub **2KD-Z**,
 - c) terenów: **28MN**, **29MN** i **30MN** do przyległych dróg wewnętrznych,
 - d) terenu **24MN** do przyległych dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem istniejących zjazdów na teren **5KD-Z**,
 - e) terenu **35MN** do przyległych dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem istniejących zjazdów na teren **6KD-Z**;
- 11) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4;
- 12) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;
- 13) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **9MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków inwentarskich,
 - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m,
 - c) dla budynków inwentarskich do 9 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 35° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych lub inwentarskich do 12° lub od 35° do 45°;
- 9) lokalizację budynku mieszkalnego w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp do terenu **6KDW**;
- 11) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **15MN** i **27MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m², w tym powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej nie większą niż 60 m²;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp:
 - a) terenu **15MN** do terenu **1KD-L**,
 - b) terenu **27MN** do terenu **23KDW**;
- 11) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m²;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 35° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp:
 - a) terenu **1MN/U** do przyległych dróg publicznych,
 - b) terenów **2MN/U** i **3MN/U** do przyległych dróg wewnętrznych;
- 11) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4;
- 12) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **4MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych wyłącznie usług turystycznych,
 - c) niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
 - d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
 - e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) pomostów;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 22 m;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m², w tym powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej nie większą niż 40 m²;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
- b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;

9) kąt nachylenia połaci dachowych:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 30° do 45°,
- b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°;

10) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;

11) dostęp do terenu **2KD-L**;

12) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **5MN/U** ustala się:

1) lokalizację wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych,
- b) w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych wyłącznie usług turystycznych,
- c) niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
- d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
- e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
- f) pomostów;

3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;

4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m², w tym powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 60 m², z uwzględnieniem pkt 6;

6) w przypadku działki budowlanej większej niż 8000 m², powierzchnię zabudowy nie większą niż 17% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 1500 m²;

7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m,
- b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 7 m;

9) kąt nachylenia połaci dachowych:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 12° do 45°,
- b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°;

10) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym;

11) dostęp do terenu **2KD-L**;

12) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1U** ustala się:

1) lokalizację budynku dworca kolejowego;

2) dopuszczenie:

- a) lokalizacji budowli związanych z funkcjonowaniem dworca kolejowego,
- b) lokalizacji usług niezwiązanych z funkcjonowaniem dworca kolejowego,

- c) wydzielenia lokali mieszkalnych o powierzchni nie większej niż 45% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
- d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy dla budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) dostęp do terenów **1KDW** lub **2KD-Z**;
- 9) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **2U**, **3U**, **4U** i **5U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) na terenach **2U**, **3U** i **5U** zmiany sposobu użytkowania nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej lokali usługowych budynku usługowego na lokale mieszkalne,
 - b) na terenie **2U** zachowania i przebudowy składów i magazynów,
 - c) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - d) lokalizacji placów zabaw,
 - e) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku usługowego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 750 m²;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem trzeciej w formie poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 45°;
- 9) dostęp:
 - a) terenu **2U** do terenu **8KDW**, z dopuszczeniem istniejących zjazdów na teren **2KD-Z**,
 - b) terenów **3U** i **4U** do przyległych terenów dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - c) terenu **5U** do terenów **1KD-L** lub **9KDW**.

§ 28. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **6U** i **7U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji stacji paliw,
 - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) na terenie **7U** wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
 - e) na terenie **7U** wydzielenia jednej działki, o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służących jako dojazd do działek, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku lokalizacji stacji paliw nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 45°;
- 8) dostęp:
 - a) terenu **6U** do terenu **1KD-L**, z dopuszczeniem istniejącego zjazdu na teren **KD-G**,
 - b) terenu **7U** do terenu **4KD-Z**, wyłącznie istniejącymi zjazdami lub przez dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. e.

§ 29. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **8U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych służących ochronie przeciwpożarowej,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) dostęp do terenu **5KD-Z**;
- 9) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 30. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1Ut** i **2Ut** ustala się:

- 1) lokalizację usług turystycznych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
 - c) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - d) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
 - e) lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
 - f) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie oczek wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 7000 m²;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 7% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m²;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych lub istniejących budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków usługowych lub istniejących mieszkalnych od 30° do 45°,

b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°;

10) dostęp:

a) terenu **1Ut** do terenu **2KD-Z**,

b) terenu **2Ut** do terenu **26KDW**, z dopuszczeniem istniejącego zjazdu na teren **4KD-Z**.

§ 31. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **3Ut** ustala się:

1) lokalizację usług turystycznych;

2) dopuszczenie:

a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,

b) lokalizacji budynków pomocniczych,

c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,

d) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,

e) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,

b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;

8) kąt nachylenia połaci dachowych:

a) dla budynków usługowych nie mniejszy niż 30°,

b) dla budynków pomocniczych do 12°;

9) dostęp do terenu **28KDW**.

§ 32. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **4Ut** ustala się:

1) lokalizację usług turystycznych;

2) dopuszczenie:

a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,

b) lokalizacji budynków pomocniczych,

c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,

d) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,

e) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,

f) lokalizacji pomostów;

3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;

4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m², w tym powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 40 m²;

6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,

b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;

8) kąt nachylenia połaci dachowych:

a) dla budynków usługowych od 30° do 45°,

b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°;

- 9) lokalizację budynków usługowych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp do terenu **2KD-L**;
- 11) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **5Ut** ustala się:

- 1) lokalizację usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
 - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
 - e) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 7 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków usługowych od 30° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych do 45°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 9) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 34. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **6Ut** i **7Ut** ustala się:

- 1) lokalizację usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
 - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
 - e) wydzielania działek, o szerokości nie mniejszej niż 8 m, służących jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - f) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3500 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 700 m²;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 56°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym przez dojazdy, o których mowa w pkt 2 lit. e;
- 9) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 35. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **Uo** ustala się:

- 1) lokalizację usług oświaty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) hali sportowej,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) budowli i urządzeń sportowych,
 - d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
 - e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych lub hali sportowej do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dostęp do terenów **5KD-Z** lub **23KDW**.

§ 36. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL, 7RL, 8RL, 9RL, 10RL, 11RL, 12RL i 13RL** ustala się:

- 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) na terenach: **5RL, 10RL, 11RL i 12RL** pomostów;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej i jednego budynku pomocniczego;
- 4) lokalizację budynków wyłącznie jako wolno stojących;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL, 7RL, 8RL, 9RL i 11RL** nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) na terenach: **10RL, 12RL i 13RL** nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 8RL, 9RL, 10RL, 11RL, 12RL i 13RL** nie mniejszą niż 20 m,
 - b) na terenach **6RL i 7RL** nie mniejszą niż 30 m;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenach: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL, 7RL, 8RL, 9RL i 11RL** nie większą niż 12% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 120 m², z dopuszczeniem zachowania istniejącej powierzchni zabudowy na terenie **5RL**,
 - b) na terenach: **10RL, 12RL i 13RL** nie większą niż 6% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 120 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 30 m²;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m, z dopuszczeniem:
 - na terenie **11RL** do 8 m,
 - na terenach **3RL i 4RL** do 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 3,5 m, z dopuszczeniem na terenie **11RL** do 6 m;

10) kąt nachylenia połaci dachowych:

- a) dla budynków rekreacji indywidualnej nie mniejszy niż 30°, z dopuszczeniem na terenie **11RL** do 12°,
- b) dla budynków pomocniczych do 12°;

11) dostęp:

- a) terenów: **1RL**, **6RL**, **7RL**, **8RL** i **9RL** do przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
- b) terenu **5RL** do terenu **2KD-L**,
- c) terenów: **2RL**, **3RL**, **4RL**, **10RL**, **11RL**, **12RL** i **13RL** do przyległych dróg wewnętrznych, a w przypadku działki nr 140/37 do terenu **2KD-L**;

12) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 37. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1US** i **2US** ustala się:

1) lokalizację plaży;

2) dopuszczenie:

- a) zachowania istniejących budynków,
- b) lokalizacji boisk sportowych,
- c) lokalizacji pomostów;

3) powierzchnię działki równą powierzchni danego terenu;

4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 85% powierzchni danego terenu;

5) zakaz budowy i przebudowy budynków;

6) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 38. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1P/U**, **2P/U** i **3P/U** ustala się:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;

2) dopuszczenie:

- a) lokalizacji zabudowy usługowej,
- b) lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich lub w gospodarstwach leśnych i rybackich,
- c) lokalizacji garaży oraz innych obiektów zaplecza technicznego lub administracyjno-socjalnego,
- d) lokalizacji budowli i urządzeń związanych z rolnictwem,
- e) wydzielenia na każdej działce budowlanej jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni całkowitej budynku, w którym zostanie on wydzielony,
- f) wydzielenia na każdym z terenów nie więcej niż jednej działki, o szerokości nie mniejszej niż 10 m, służącej jako dojazd do działek, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- g) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;

3) na terenie **3P/U** lokalizację strefy zieleni izolacyjnej w formie drzew lub krzewów o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) na terenie **1P/U** nie mniejszą niż 5000 m²,
- b) na terenach **2P/U** i **3P/U** nie mniejszą niż 10000 m²;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych lub związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
- b) dla garaży, obiektów zaplecza technicznego lub administracyjno-socjalnego nie większą niż 5 m,
- c) dla budowli do 20 m, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej;

8) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;

9) dostęp:

- a) terenu **1P/U** do terenu **1KD-Z**, w tym przez dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. f,
 - b) terenu **2P/U** do terenu **1KD-L** lub **6KDW**,
 - c) terenu **3P/U** do terenu **KD-G** wyłącznie jednym zjazdem przez dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. f, zrealizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 10) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 39. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM i 17RM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - b) lokalizacji usług agroturystycznych i obiektów im służących,
 - c) lokalizacji usług handlu lub rzemiosła w budynkach mieszkalnych, albo w budynkach pomocniczych lub inwentarskich, o łącznej powierzchni całkowitej lokali usługowych nie większej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - d) na terenach: **8RM, 14RM i 15RM**, wydzielania działek, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, służących jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 3000 m², z zastrzeżeniem lit. b-c,
 - b) na terenach **6RM i 7RM** nie mniejszą niż 2000 m²,
 - c) na terenach **5RM i 13RM** nie mniejszą niż 5000 m²;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 600 m², a na terenach na terenach **6RM i 7RM** nie więcej niż 400 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach **5RM i 13RM** nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 750 m²;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków inwentarskich do 9 m,
 - c) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°, przy czym na terenie **17RM** od 35° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych lub inwentarskich do 12° lub od 30° do 45°, przy czym na terenie **17RM** do 12° lub od 35° do 45°;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;
- 11) dostęp:
 - a) terenów: **1RM, 14RM, 15RM, 16RM i 17RM** do przyległych dróg publicznych, w tym przez dojazdy, o których mowa w pkt 2 lit. d,
 - b) terenów **2RM i 3RM** do przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym poza planem,
 - c) terenu **4RM** do terenu **1KD-D**,
 - d) terenów: **5RM, 6RM, 7RM, 10RM, 11RM i 13RM** do przyległych dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem istniejących zjazdów na teren **KD-G**,
 - e) terenu **8RM** do terenu **KD-G** wyłącznie istniejącym zjazdem przez dojazd, o którym mowa w pkt 2 lit. d,

- f) terenu **9RM** do terenu **3KD-Z**, z dopuszczeniem istniejącego zjazdu na teren **KD-G**,
- g) terenu **12RM** do terenu **2KD-D**;
- 12) na terenie **15RM** zachowanie istniejącego dojazdu do terenu **9R**;
- 13) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4;
- 14) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;
- 15) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 40. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R** ustala się:

- 1) przeznaczenie pod uprawy rolnicze, ogrodnicze lub sadownicze;
- 2) zachowanie:
 - a) istniejącego użytkowania terenu, z uwzględnieniem pkt 3 i 5,
 - b) działek drogowych, stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy zagrodowej wyłącznie na działkach siedliskowych,
 - b) na jednej działce siedliskowej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) usług agroturystycznych i obiektów im służących na działkach siedliskowych,
 - d) urządzeń melioracji wodnych,
 - e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej z terenem **KD-G**,
 - b) budynków w odległości mniejszej niż 30 m od granic orientacyjnej strefy ochrony Wału Pomorskiego, oznaczonej na rysunku planu na terenie **10R**;
- 5) dopuszczenie zalesienia użytków rolnych innych niż łąki lub pastwiska;
- 6) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 7) powierzchnię działki siedliskowej nie mniejszą niż 3000 m², z uwzględnieniem przepisów dotyczących ustroju rolnego;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki siedliskowej, przy czym nie więcej niż 500 m²;
- 9) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 90% powierzchni działki siedliskowej;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków inwentarskich do 9 m,
 - c) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych 35° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych lub inwentarskich do 45°;
- 12) dostęp do przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych, przy czym do terenu **KD-G** wyłącznie istniejącymi zjazdami, z dopuszczeniem dostępu terenu **9R** do terenu **4KD-Z** istniejącym dojazdem przez teren **15RM**;
- 13) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;
- 14) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 41. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL i 28ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu;

2) dopuszczenie:

- a) zalesienia użytków rolnych,
 - b) pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu gruntów sklasyfikowanych jako nieleśne,
 - c) zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji urządzeń turystycznych,
 - e) lokalizacji dróg technicznych dla służb leśnych oraz dróg pieszych lub rowerowych;
- 3) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, wynikających z planu urządzenia lasu;
 - 5) dopuszczenie dostępu do terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych, w tym przez przyległe tereny rolnicze;
 - 6) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 42. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację: parku, skweru lub zieleńca;
- 2) na terenie **1ZP** dopuszczenie:
 - a) zachowania lub przebudowy istniejących budynków,
 - b) lokalizacji przystanku autobusowego;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 5) dostęp do przyległych dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem istniejących zjazdów na drogi publiczne;
- 6) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 43. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **WS** ustala się:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe stojące;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) pomostów,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 44. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **W** ustala się:

- 1) lokalizację ujęcia wody i stacji wodociągowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 6 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) dostęp do terenu **5KD-Z**.

§ 45. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **G** ustala się:

- 1) lokalizację stacji redukcyjnej gazu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 5 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) dostęp do terenu **16KDW**.

§ 46. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1E** i **2E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku stacji kontenerowych do 2,5 m,
 - b) w przypadku stacji wieżowych do 12 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) dostęp do przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych;
- 9) zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5.

§ 47. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **KD-G**, **1KD-Z**, **2KD-Z**, **3KD-Z**, **4KD-Z**, **5KD-Z**, **6KD-Z**, **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** i **5KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenie **KD-G** zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) na terenach: **KD-G**, **2KD-Z**, **3KD-Z**, **4KD-Z**, **2KD-L** i **1KD-D** zachowanie i ochronę alei lub szpalerów drzew, z dopuszczeniem ich wycinki jedynie ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa publicznego, jednak w przypadku koniecznej wycinki, odtworzenie alei lub szpalerów drzew;
- 5) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;
- 6) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 48. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**, **27KDW**, **28KDW**, **29KDW**, **30KDW**, **31KDW**, **32KDW**, **33KDW**, **34KDW**, **35KDW**, **36KDW**, **37KDW**, **38KDW**, **39KDW**, **40KDW**, **41KDW**, **42KDW** i **43KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników lub pieszo-jezdni,
 - b) na terenie **41KDW** wyłącznie przejścia pieszego lub pieszo-rowerowego,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;
- 4) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 49. 1. Zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze 0,5839 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy PsIII.

2. Na zmianę przeznaczenia, o której mowa w ust. 1 uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji nr GZ.tr.057-602-377/14 z dnia 22 lipca 2014 r.

§ 50. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Dariusz Czerniawski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/150/2015
Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie
z dnia 29 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Borne Sulinowo dotyczącego terenów położonych w miejscowości Silnowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Uwagi po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu do 17 marca 2015 r.

§ 1. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** zwiększenia powierzchni zabudowy o 25 m² na działce 73/10 obręb Silnowo.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Składający uwagę kilkakrotnie w trakcie sporządzania projektu planu wnosił o wprowadzenie zmian na działce 73/10. Ze względu na to projektanci wydzielili nowy teren o symbolu 10RL i zwiększyli na nim powierzchnię zabudowy z „nie większej niż 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 110 m²” na „nie większą niż 12% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 120 m²”. Teren, ze względu na lokalizację nad jeziorem Łącznie powinien zachować charakter, parametry i cechy zabudowy letniskowej, jak w projekcie planu, a nie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** rozszerzenia funkcji zabudowy rekreacyjnej na terenie 4RL przewidzianej dla działki nr 141/38 o dodatkową funkcję mieszkalną MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Cały teren 4RL, w tym również działka nr 141/38 położony jest bezpośrednio przy linii brzegowej jez. Pile - graniczy z nim od południa. Uwaga sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 26Ut,MN tj. teren usług turystyki, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Dalej dla obszaru 26Ut,MN studium precyzuje kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie dla obszaru położonego bezpośrednio przy granicy z jez. Pile (z wyłączeniem terenów przeznaczonych i rekreacji indywidualnej). Należy w tym miejscu podkreślić, że w planie miejscowym z 1995 r. działka nr 141/38 położona była w granicach terenu przeznaczonego na plażę urządzoną i kąpielisko (teren 31USR), a w obecnym planie miejscowym przeznaczona została na teren zabudowy rekreacyjnej (4RL).

Ponadto teren, ze względu na lokalizację nad jeziorem Pile powinien zachować charakter, parametry i cechy zabudowy letniskowej, jak w projekcie planu, a nie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 3. Zgłaszający uwagi: Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie

Uwaga dotyczy ponownego uwzględnienia i wniesienia do projektu planu uwag zawartych w piśmie MU/ESZ-50/1/14/RS z dnia 28 kwietnia 2014 r.

1. **Uwaga dotyczy** wyznaczenia pasów zieleni o szerokości minimum 5 m na odcinkach terenów wyznaczonych w planie miejscowym, graniczących ze śródlądowymi wodami płynącymi, w tym z jez. Łącznie, z Dopływem z jez. Łącznie oraz z jez. Pile.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nie widzi się żadnego uzasadnienia dla ustalania w planie miejscowych obowiązkowych pasów zieleni, czy też wprowadzania innych zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych wzdłuż wnioskowanych cieków i zbiorników wodnych. Plan miejscowy ustala natomiast zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych, w tym graniczących z planem. Ponadto plan miejscowy dopuszcza lokalizację ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii brzegowej Jez. Pile i Jez. Łącznie. Należy

w tym miejscu jednoznacznie podkreślić, że wody oraz urządzenia melioracyjne podlegają ochronie na mocy przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.).

2. Uwaga dotyczy naniesienia na mapę ciek Dopływ z jez. Łącznie i opisanie go w planie jako teren pod powierzchniomymi wodami płynącymi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ciek Dopływ z jez. Łącznie przepływa przez różne działki ewidencyjne, jego przebieg nie został uregulowany poprzez wyznaczenie odrębnych działek ewidencyjnych.

W ewidencji gruntów ciek ten został wyodrębniony oznaczeniami: W/R, W/Ps i W/L, co, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454) oznacza, że są to rowy zaliczane do użytków rolnych. Biorąc to pod uwagę, plan miejscowy na terenach, przez które przepływa ww. ciek wyodrębnia w większości tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, a na terenie 10RM wyznacza w taki sposób linie zabudowy, aby nie dopuścić do zabudowy ciek. Ponadto na terenach R i ZL plan ustala zachowanie cieków i rowów - urządzeń melioracji jako otwartych. Takie zapisy służyć mają ochronie i zachowaniu ciek Dopływ z jez. Łącznie.

§ 4. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 3Ut:

1. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, a w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych dopuszczenie usług turystycznych oraz usług nieuciążliwych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 30Ut tj. teren usług turystyki, na którym nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków mieszkalnych oraz innych budynków usługowych niż związanych z usługami turystyki. Studium... dopuszcza natomiast w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową związaną z usługami turystyki (Ut). Biorąc to pod uwagę plan miejscowy dopuszcza na terenie 3Ut wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Takie, a nie inne ustalenia Studium... wynikają z położenia i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu 30Ut położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, który zgodnie z art. 23 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

2. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych oraz rekreacyjnych poza obowiązującą linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 3Ut nie wyznaczono żadnej obowiązującej linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została natomiast w odległości 100 m od linii brzegowej jez. Pile, co wynika z położenia terenu 3Ut w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. z 2009 r. Nr 66, poz. 1804 ze zm.).

3. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej i turystycznej (rekreacyjnej) oraz obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych. Obiekty infrastruktury turystycznej wynikają natomiast z przeznaczenia terenu i nie ma potrzeby dodatkowego ich dopuszczania.

4. **Uwaga dotyczy** lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego na każde 1000 m² powierzchni działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzyjęcie uwagi dotyczącej dopuszczenia budynków mieszkalnych na terenie 3Ut eliminuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto, ze względu na przyjęte nowe parametry działki budowlanej i powierzchnię zabudowy, w związku z uwzględnieniem jednej z uwag, nie widzi się potrzeby wprowadzania dodatkowych ograniczeń w postaci ilości budynków na działce budowlanej.

5. **Uwaga dotyczy** ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m² na każde rozpoczęte 1000 m² działki, a powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 60 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Plan ustala powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m² po to, aby nie dopuścić do nadmiernej, nieodpowiadającej sąsiedniej - istniejącej i planowanej zabudowie, w przypadku kiedy działka budowlana będzie większa niż 2000 m². Jednak po uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z nie mniejszej niż 2000 m² na nie mniejszą niż 1000 m², usunięto z projektu planu nakaz „*przy czym nie większą niż 500 m²*”. Ponadto projekt planu nie ogranicza powierzchni zabudowy budynku pomocniczego.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

6. **Uwaga dotyczy** ustalenia terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 45% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bliskie sąsiedztwo terenu z jeziorem Pile, projekt planu miejscowy ustala teren biologicznie czynny na terenie 3Ut nieco większy niż na terenach oddalonych od jeziora tzn. na poziomie 55% powierzchni działki budowlanej, co uważa się za w pełni uzasadnione ze względów przyrodniczych. Chodzi tylko o to, aby nie doprowadzić do zabetonowania 55% powierzchni terenu w bliskim sąsiedztwie jeziora Pile.

7. **Uwaga dotyczy** ustalenia wysokości zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m, b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy dla budynków usługowych na „*do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14 m*”. Zatem zabudowa może mieć od jednej do trzech kondygnacji, nie zaś tylko i wyłącznie 3 kondygnacje oraz dodatkowo jeszcze poddasze. Ponadto zmieniono wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych na „*do 7 m*”.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

8. **Uwaga dotyczy** ustalenia lokalizacji budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obszarze o funkcji turystycznej z dość mocno urozmaiconą rzeźbą terenu, na którym nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, położonym poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie widzi się potrzeby narzucania układu kalenicowego.

§ 5. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 3Ut:

1. **Uwaga dotyczy** ustalenia lokalizacji wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, a w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych dopuszczenie usług turystycznych oraz usług nieuciążliwych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 30Ut tj. teren usług turystyki, na którym nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków mieszkalnych oraz innych budynków usługowych niż związanych z usługami turystyki. Studium... dopuszcza natomiast w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową związaną z usługami turystyki (Ut). Biorąc to pod uwagę plan miejscowy dopuszcza na terenie 3Ut wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Takie, a nie inne ustalenia Studium... wynikają z położenia i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu 30Ut położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, który zgodnie z art. 23 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

2. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych oraz rekreacyjnych poza obowiązującą linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 3Ut nie wyznaczono żadnej obowiązującej linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została natomiast w odległości 100 m od linii brzegowej jez. Pile, co wynika z położenia terenu 3Ut w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. z 2009 r. Nr 66, poz. 1804 ze zm.).

3. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej i turystycznej (rekreacyjnej), obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz obiektów tymczasowych na czas trwania imprez.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz w § 4 pkt 3 lit. r, na wszystkich terenach Ut lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez. Obiekty infrastruktury turystycznej wynikają natomiast z przeznaczenia terenu i nie ma potrzeby dodatkowego ich dopuszczania.

4. **Uwaga dotyczy** lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego na każde 1000 m² powierzchni działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzyjęcie uwagi dotyczącej dopuszczenia budynków mieszkalnych na terenie 3Ut eliminuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto, ze względu na przyjęte nowe parametry działki budowlanej i powierzchnię zabudowy, w związku z uwzględnieniem jednej z uwag, nie widzi się potrzeby wprowadzania dodatkowych ograniczeń w postaci ilości budynków na działce budowlanej.

5. **Uwaga dotyczy** ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m² na każde rozpoczęte 1500 m² działki, a powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 60 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Plan ustala powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m² po to, aby nie dopuścić do nadmiernej, nieodpowiadającej sąsiedniej - istniejącej i planowanej zabudowie, w przypadku kiedy działka budowlana będzie większa niż 2000 m². Jednak po uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z nie mniejszej niż 2000 m² na nie mniejszą niż 1000 m², usunięto z projektu planu nakaz „przy czym nie większą niż 500 m²”. Ponadto projekt planu nie ogranicza powierzchni zabudowy budynku pomocniczego.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

6. Uwaga dotyczy ustalenia terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 45% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bliskie sąsiedztwo terenu z jeziorem Pile, projekt planu miejscowy ustala teren biologicznie czynny na terenie 3Ut nieco większy niż na terenach oddalonych od jeziora tzn. na poziomie 55% powierzchni działki budowlanej, co uważa się za w pełni uzasadnione ze względów przyrodniczych. Chodzi tylko o to, aby nie doprowadzić do zabetonowania 55% powierzchni terenu w bliskim sąsiedztwie jeziora Pile.

7. Uwaga dotyczy ustalenia wysokości zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje (w tym 1 podziemna i 2 nadziemne) oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m, b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy dla budynków usługowych na „do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14 m”. Zatem zabudowa może mieć od jednej do trzech kondygnacji, nie zaś tylko i wyłącznie 3 kondygnacje oraz dodatkowo jeszcze poddasze. Ponadto zmieniono wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych na „do 7 m”.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

8. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obszarze o funkcji turystycznej z dość mocno urozmaiconą rzeźbą terenu, na którym nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, położonym poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie widzi się potrzeby narzucania układu kalenicowego.

9. Uwaga dotyczy zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem (bliżej linii brzegowej jeziora).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została w odległości 100 m od linii brzegowej jez. Pile, co wynika z położenia terenu 3Ut w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. z 2009 r. Nr 66, poz. 1804 ze zm.).

§ 6. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 3Ut:

1. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, a w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych dopuszczenie usług turystycznych oraz usług nieuciążliwych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 30Ut tj. teren usług turystyki, na którym nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków mieszkalnych oraz innych budynków usługowych niż związanych z usługami turystyki. Studium... dopuszcza natomiast w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową związaną z usługami turystyki (Ut). Biorąc to pod uwagę plan miejscowy dopuszcza na terenie 3Ut wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Takie, a nie inne ustalenia Studium... wynikają z położenia i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu 30Ut położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, który zgodnie z art. 23 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

2. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych oraz rekreacyjnych poza obowiązującą linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 30Ut nie wyznaczono żadnej obowiązującej linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została natomiast w odległości 100 m od linii brzegowej jez. Pile, co wynika z położenia terenu 30Ut w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. z 2009 r. Nr 66, poz. 1804 ze zm.).

3. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej i turystycznej (rekreacyjnej), obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz obiektów tymczasowych na czas trwania imprez.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz w § 4 pkt 3 lit. r, na wszystkich terenach Ut lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez. Obiekty infrastruktury turystycznej wynikają natomiast z przeznaczenia terenu i nie ma potrzeby dodatkowego ich dopuszczania.

4. Uwaga dotyczy lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego na każde 1000 m² powierzchni działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzyjęcie uwagi dotyczącej dopuszczenia budynków mieszkalnych na terenie 30Ut eliminuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto, ze względu na przyjęte nowe parametry działki budowlanej i powierzchnię zabudowy, w związku z uwzględnieniem jednej z uwag, nie widzi się potrzeby wprowadzania dodatkowych ograniczeń w postaci ilości budynków na działce budowlanej.

5. Uwaga dotyczy ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m² na każde rozpoczęte 1000 m² działki, a powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 60 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Plan ustala powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m² po to, aby nie dopuścić do nadmiernej, nieodpowiadającej sąsiedniej - istniejącej i planowanej zabudowie, w przypadku kiedy działka budowlana będzie większa niż 2000 m². Jednak po uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z nie mniejszej niż 2000 m² na nie mniejszą niż 1000 m², usunięto z projektu planu nakaz „przy czym nie większą niż 500 m²”. Ponadto projekt planu nie ogranicza powierzchni zabudowy budynku pomocniczego.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

6. Uwaga dotyczy ustalenia terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 45% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bliskie sąsiedztwo terenu z jeziorem Pile, projekt planu miejscowy ustala teren biologicznie czynny na terenie 30Ut nieco większy niż na terenach oddalonych od jeziora tzn. na poziomie 55% powierzchni działki budowlanej, co uważa się za w pełni uzasadnione ze względów przyrodniczych. Chodzi tylko o to, aby nie doprowadzić do zabetonowania 55% powierzchni terenu w bliskim sąsiedztwie jeziora Pile.

7. **Uwaga dotyczy** ustalenia wysokości zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje (w tym 1 podziemna i 2 nadziemne) oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m, b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy dla budynków usługowych na „do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14 m”. Zatem zabudowa może mieć od jednej do trzech kondygnacji, nie zaś tylko i wyłącznie 3 kondygnacje oraz dodatkowo jeszcze poddasze. Ponadto zmieniono wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych na „do 7 m”.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

8. **Uwaga dotyczy** ustalenia lokalizacji budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obszarze o funkcji turystycznej z dość mocno urozmaiconą rzeźbą terenu, na którym nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, położonym poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie widzi się potrzeby narzucania układu kalenicowego.

9. **Uwaga dotyczy** zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem (bliżej linii brzegowej jeziora).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została w odległości 100 m od linii brzegowej jez. Pile, co wynika z położenia terenu 3Ut w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. z 2009 r. Nr 66, poz. 1804 ze zm.).

§ 7. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 3Ut:

1. **Uwaga dotyczy** ustalenia lokalizacji wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, a w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych dopuszczenie usług turystycznych oraz usług nieuciążliwych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 30Ut tj. teren usług turystyki, na którym nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków mieszkalnych oraz innych budynków usługowych niż związanych z usługami turystyki. Studium... dopuszcza natomiast w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową związaną z usługami turystyki (Ut). Biorąc to pod uwagę plan miejscowy dopuszcza na terenie 3Ut wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Takie, a nie inne ustalenia Studium... wynikają z położenia i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu 30Ut położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, który zgodnie z art. 23 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

2. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych oraz rekreacyjnych poza obowiązującą linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 3Ut nie wyznaczono żadnej obowiązującej linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została natomiast w odległości 100 m od linii brzegowej jez. Pile, co wynika z położenia

nia terenu 3Ut w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. z 2009 r. Nr 66, poz. 1804 ze zm.).

3. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej i turystycznej (rekreacyjnej), obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz obiektów tymczasowych na czas trwania imprez.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz w § 4 pkt 3 lit. r, na wszystkich terenach Ut lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez. Obiekty infrastruktury turystycznej wynikają natomiast z przeznaczenia terenu i nie ma potrzeby dodatkowego ich dopuszczania.

4. Uwaga dotyczy lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego na każde 1000 m² powierzchni działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzyjęcie uwagi dotyczącej dopuszczenia budynków mieszkalnych na terenie 3Ut eliminuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto, ze względu na przyjęte nowe parametry działki budowlanej i powierzchnię zabudowy, w związku z uwzględnieniem jednej z uwag, nie widzi się potrzeby wprowadzania dodatkowych ograniczeń w postaci ilości budynków na działce budowlanej.

5. Uwaga dotyczy ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m² na każde rozpoczęte 1000 m² działki, a powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 60 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Plan ustala powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m² po to, aby nie dopuścić do nadmiernej, nieodpowiadającej sąsiedniej - istniejącej i planowanej zabudowie, w przypadku kiedy działka budowlana będzie większa niż 2000 m². Jednak po uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z nie mniejszej niż 2000 m² na nie mniejszą niż 1000 m², usunięto z projektu planu nakaz „*przy czym nie większą niż 500 m²*”. Ponadto projekt planu nie ogranicza powierzchni zabudowy budynku pomocniczego.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

6. Uwaga dotyczy ustalenia terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 45% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bliskie sąsiedztwo terenu z jeziorem Pile, projekt planu miejscowo ustala teren biologicznie czynny na terenie 3Ut nieco większy niż na terenach oddalonych od jeziora tzn. na poziomie 55% powierzchni działki budowlanej, co uważa się za w pełni uzasadnione ze względów przyrodniczych. Chodzi tylko o to, aby nie doprowadzić do zabetonowania 55% powierzchni terenu w bliskim sąsiedztwie jeziora Pile.

7. Uwaga dotyczy ustalenia wysokości zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje (w tym 1 podziemna i 2 nadziemne) oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m, b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy dla budynków usługowych na „*do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14 m*”. Zatem zabudowa może mieć od jednej do trzech kondygnacji, nie zaś tylko i wyłącznie 3 kondygnacje oraz dodatkowo jeszcze poddasze. Ponadto zmieniono wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych na „*do 7 m*”.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

8. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obszarze o funkcji turystycznej z dość mocno urozmaiconą rzeźbą terenu, na którym nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, położonym poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie widzi się potrzeby narzucania układu kalenicowego.

§ 8. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 3Ut:

1. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, a w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych dopuszczenie usług turystycznych oraz usług nieuciążliwych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 30Ut tj. teren usług turystyki, na którym nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków mieszkalnych oraz innych budynków usługowych niż związanych z usługami turystyki. Studium... dopuszcza natomiast w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową związaną z usługami turystyki (Ut). Biorąc to pod uwagę plan miejscowy dopuszcza na terenie 3Ut wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Takie, a nie inne ustalenia Studium... wynikają z położenia i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu 30Ut położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, który zgodnie z art. 23 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

2. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych oraz rekreacyjnych poza obowiązującą linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 3Ut nie wyznaczono żadnej obowiązującej linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została natomiast w odległości 100 m od linii brzegowej jez. Pile, co wynika z położenia terenu 3Ut w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. z 2009 r. Nr 66, poz. 1804 ze zm.).

3. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej i turystycznej (rekreacyjnej) oraz obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz w § 4 pkt 3 lit. r, na wszystkich terenach Ut lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez. Obiekty infrastruktury turystycznej wynikają natomiast z przeznaczenia terenu i nie ma potrzeby dodatkowego ich dopuszczania.

4. Uwaga dotyczy lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego na każde 1000 m² powierzchni działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzyjęcie uwagi dotyczącej dopuszczenia budynków mieszkalnych na terenie 3Ut eliminuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto, ze względu na przyjęte nowe

parametry działki budowlanej i powierzchnię zabudowy, w związku z uwzględnieniem jednej z uwag, nie widzi się potrzeby wprowadzania dodatkowych ograniczeń w postaci ilości budynków na działce budowlanej.

5. Uwaga dotyczy ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 150 m² na każde rozpoczęte 1000 m² działki, a powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 60 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Plan ustala powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m² po to, aby nie dopuścić do nadmiernej, nieodpowiadającej sąsiedniej - istniejącej i planowanej zabudowie, w przypadku kiedy działka budowlana będzie większa niż 2000 m². Jednak po uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z nie mniejszej niż 2000 m² na nie mniejszą niż 1000 m², usunięto z projektu planu nakaz „*przy czym nie większą niż 500 m²*”. Ponadto projekt planu nie ogranicza powierzchni zabudowy budynku pomocniczego.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

6. Uwaga dotyczy ustalenia terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 45% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bliskie sąsiedztwo terenu z jeziorem Pile, projekt planu miejscowy ustala teren biologicznie czynny na terenie 3Ut nieco większy niż na terenach oddalonych od jeziora tzn. na poziomie 55% powierzchni działki budowlanej, co uważa się za w pełni uzasadnione ze względów przyrodniczych. Chodzi tylko o to, aby nie doprowadzić do zabetonowania 55% powierzchni terenu w bliskim sąsiedztwie jeziora Pile.

7. Uwaga dotyczy ustalenia wysokości zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje (w tym 1 podziemna i 2 nadziemne) oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m, b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy dla budynków usługowych na „*do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14 m*”. Zatem zabudowa może mieć od jednej do trzech kondygnacji, nie zaś tylko i wyłącznie 3 kondygnacje oraz dodatkowo jeszcze poddasze. Ponadto zmieniono wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych na „*do 7 m*”.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

8. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obszarze o funkcji turystycznej z dość mocno urozmaiconą rzeźbą terenu, na którym nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, położonym poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie widzi się potrzeby narzucania układu kalenicowego.

§ 9. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 4MN/U.

1. Uwaga dotyczy ustalenie lokalizacji wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, zatem do projektu nie wprowadzono żadnych zmian.

2. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych oraz rekreacyjnych poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 4MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w brzeg jeziora Pile, a jednocześnie tak, aby zapewnić możliwość racjonalnej zabudowy każdej działki budowlanej. Ponadto planu dopuszcza „*przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linią zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu*”.

3. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych usług turystycznych oraz usług nieuciążliwych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na zachowanie zgodności z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na obszarze 26Ut,MN wskazuje zmiany w kierunku: usług turystyki, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, nie dopuszczając jednocześnie żadnych innych usług poza usługami turystyki, w planie miejscowym dopuszczono w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych lokalizację wyłącznie usług turystycznych. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w budynku mieszkalnym będzie można wydzielić jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej i turystycznej (rekreacyjnej).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, a obiekty infrastruktury turystycznej wynikają z przeznaczenia terenu na usługi turystyczne.

5. **Uwaga dotyczy** lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego na każde 1000 m² powierzchni działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bezpośrednie sąsiedztwo terenu 4MN/U z jez. Pile, plan miejscowy wprowadza ograniczenia powierzchni zabudowy i ilości budynków na działce, co służyć ma kształtowaniu właściwego ładu przestrzennego i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenów w rejonie jeziora.

6. **Uwaga dotyczy** ustalenia powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszej niż 1000 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu ustalał powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², zatem do projektu nie wprowadzono żadnych zmian.

7. **Uwaga dotyczy** ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 25% powierzchni obszaru 4MN/U, przy czym nie większą niż 1500 m², a powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych nie większą niż 60 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bezpośrednie sąsiedztwo terenu 4MN/U z jez. Pile, plan miejscowy wprowadza ograniczenia powierzchni zabudowy i ilości budynków na działce, co służyć ma kształtowaniu właściwego ładu przestrzennego i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenów w rejonie jeziora. Mimo to, ze względu na niniejszą uwagę do projektu planu wprowadzono zapis dopuszczający w przypadku działki budowlanej większej niż 8000 m², powierzchnię zabudowy nie większą niż 17% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 1500 m² oraz zmieniono powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego z nie większej niż 40 m² na nie większą niż 60 m², co nie powinno wpłynąć negatywnie na ład przestrzenny i walory przyrodnicze tego obszaru.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

8. Uwaga dotyczy ustalenia terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 45% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, a przede wszystkim bezpośrednie sąsiedztwo terenu 4MN/U z jez. Pile, plan miejscowy ustala teren biologicznie czynny na terenie 4MN/U nieco większy niż na terenach nie sąsiadujących z jeziorem tzn. na poziomie 60% powierzchni działki budowlanej, co uważa się za w pełni uzasadnione ze względów przyrodniczych.

9. Uwaga dotyczy ustalenia wysokości zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m, b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

W projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych na „do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m”. Zatem zabudowa może mieć od jednej do trzech kondygnacji, nie zaś tylko i wyłącznie 3 kondygnacje oraz dodatkowo jeszcze poddasze. Ponadto zmieniono wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych na „do 7 m”.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

10. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu ustalał wnioskowaną w uwadze lokalizację budynków w układzie kalenicowym, zatem do projektu nie wprowadzono żadnych zmian.

11. Uwaga dotyczy zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem (bliżej linii brzegowej jeziora).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, w bezpośrednie sąsiedztwo terenu 4MN/U z jez. Pile, plan miejscowy wprowadza ograniczenia dla lokalizacji budynków na działce w postaci nieprzekraczalnej linii zabudowy, co ma służyć kształtowaniu właściwego ładu przestrzennego oraz ochronie walory przyrodniczo-krajobrazowe jeziora.

§ 10. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy zmiany zapisu dla działki nr 142 z terenu RL (zabudowa rekreacyjna) na w całości teren o symbolu MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W planie miejscowym działka nr 142 we wschodniej części przeznaczona została do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 33MN), natomiast większa część zachodnia do zabudowy rekreacyjnej (teren 4RL). Takie rozwiązanie wynika z polityki przestrzennej gminy wyrażonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które we wschodniej części działki wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 27MR tj. teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności, na którym mogą być zlokalizowane także funkcje czysto mieszkalne. Natomiast zachodnia część działki nr 142 oznaczona została w Studium... symbolem 26Ut,MN tj. teren usług turystyki, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Dalej dla obszaru 26Ut,MN studium precyzuje kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie dla obszaru położonego bezpośrednio przy granicy z jez. Pile (z wyłączeniem terenów przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną) - teren usług turystyki i rekreacji indywidualnej. Należy w tym miejscu podkreślić, że w planie miejscowym z 1995 r. działka nr 142 nie była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Biorąc powyższe pod uwagę, przeznaczenie całej działki nr 142 do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Jednak, zgodnie ze studium..., w projekcie planu zmieniono przeznaczenie zachodniej części działki nr 142 z terenu zabudowy rekreacyjnej (4RL) na teren zabudowy usługowej - usług turystycznych (Ut), z dopuszczeniem wydzielania jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

§ 11. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy dodania dla działki nr 141/39 funkcji mieszkalnej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Cały teren 4RL, na których zlokalizowana jest działka nr 141/39 położony jest bezpośrednio przy linii brzegowej jez. Pile - graniczy z nim od południa. Uwaga sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 26Ut,MN tj. teren usług turystyki, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Dalej dla obszaru 26Ut,MN studium precyzuje kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie dla obszaru położonego bezpośrednio przy granicy z jez. Pile (z wyłączeniem terenów przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną) - teren usług turystyki i rekreacji indywidualnej. Należy w tym miejscu podkreślić, że w planie miejscowym z 1995 r. działka nr 141/39 położona była w granicach terenu przeznaczonego na plażę urządzoną i kąpielisko (teren 31USR), a w obecnym planie miejscowym przeznaczona została na teren zabudowy rekreacyjnej (4RL).

Ponadto teren, ze względu na lokalizację nad jeziorem Pile powinien zachować charakter, parametry i cechy zabudowy letniskowej, jak w projekcie planu, a nie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 12. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy umożliwienia na działce nr 18/1 (teren 4R) realizacji instalacji fotowoltaicznej o mocy 1 - 2 MW tj. z wykorzystaniem obszaru 2 - 4 ha.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych [...]; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” nie wyznaczono żadnych ww. obszarów, co jest jednoznaczne z niedopuszczeniem na terenie całej gminy lokalizacji ww. urządzeń o określonej mocy, w tym również instalacji fotowoltaicznych.

2. Uwaga dotyczy dopuszczenia w treści uchwały zjazdu z drogi 42KDW na drogę KD-G, a nie tylko na drogę 2KD-Z.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie na rysunku planu drogi wewnętrznej o symbolu 42KDW łączącej drogę powiatową (teren 2KD-Z) z drogą krajową (teren KD-G) jednoznacznie oznacza miejsce zjazdu na drogę krajową. Droga 42KDW została wyznaczona po niezgodnieniu projektu planu przez GDDKiA (pismo GDDKiA O/Sz-Z-3-rm-439-13.1/2014 z dnia 30 maja 2014 r.). Jej przebieg, a co za tym idzie zjazd na drogę krajową został zaakceptowany przez GDDKiA poprzez uzgodnienie projektu planu (pismo GDDKiA O/Sz-Z-3-rm-439-13.1b/2014 z dnia 2 października 2014 r.).

§ 13. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy rozwiązania problemu z realizacją funkcji mieszkalnych w obiektach zlokalizowanych na terenie 2U. Zasadnym byłoby wprowadzenie zapisu umożliwiającego adaptację byłych placówek handlowych i biur na lokale mieszkalne dla 2U i 3U lub chociaż wprowadzić zapis o możliwości zmiany funkcji części budynku usługowego w przypadku kiedy taki lokal ma służyć właścicielowi działającej na tym terenie firmy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Uwaga częściowo sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na terenach oznaczo-

ny w planie miejscowym symbolami 2U i 3U wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem U tj. teren usług. Dla obszarów oznaczonych symbolami U studium... dopuszcza także w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych. W związku z powyższym do projektu planu wprowadzono zapis dopuszczający zmianę sposobu użytkowania nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej lokali usługowych budynku usługowego na lokale mieszkalne.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

2. Uwaga dotyczy zmniejszenia odległości lokalizowania obiektów od drogi krajowej w przypadku terenu 5R.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 38 pkt 4 lit. a plan miejscowy ustala na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej z terenem KD-G (droga krajowa). Wprowadzenie ww. zakazu było jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez GDDKiA (pismo GDDKiA O/Sz-Z-3-rm-439-13.1a/14 z dnia 26 sierpnia 2014 r.) i znajduje uzasadnienie w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zm.).

3. Uwaga dotyczy zasadności wprowadzenia zakazu lokalizacji garaży blaszanych dla całej miejscowości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 4 pkt 2 lit. e plan miejscowy zakazuje lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, z wyjątkiem terenów P/U. Ww. zakaz wraz z wieloma innymi ustalonymi w § 4, jak np. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, ma na celu kształtowania ładu przestrzennego na obszarze miejscowości Silnowo, która w przeważającej części jest jeszcze wolna od zabudowy. Nie ulega wątpliwości, że tymczasowe blaszane obiekty garażowe stanowią niepożądany element krajobrazu i nie przyczyniają się do właściwej estetyki i odbioru terenów zabudowanych. Ustawodawca, już w art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) określa, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Zatem wprowadzenie zakazu lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych na obszarze miejscowości Silnowo uznaje się za w pełni uzasadniony.

§ 14. Zgłaszający uwagi: Pile Investment Sp. z o.o.

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 5Ut:

1. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji wolno stojących budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, a w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych dopuszczenie usług turystycznych oraz usług nieuciążliwych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 30Ut tj. teren usług turystyki, na którym nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków mieszkalnych oraz innych budynków usługowych niż związanych z usługami turystyki. Studium... dopuszcza natomiast w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniową związaną z usługami turystyki (Ut). Biorąc to pod uwagę plan miejscowy dopuszcza na terenie 5Ut wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Takie, a nie inne ustalenia Studium... wynikają z położenia i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu 30Ut położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, który zgodnie z art. 23 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

2. Uwaga dotyczy dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych oraz rekreacyjnych poza obowiązującą linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dla terenu 5Ut nie wyznaczono żadnej obowiązującej linii zabudowy.

3. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej i turystycznej (rekreacyjnej), obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz obiektów tymczasowych na czas trwania imprez.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dopuszczał lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych sportowo-rekreacyjnych oraz w § 4 pkt 3 lit. r, na wszystkich terenach 5Ut lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez. Obiekty infrastruktury turystycznej wynikają natomiast z przeznaczenia terenu i nie ma potrzeby dodatkowego ich dopuszczania.

4. **Uwaga dotyczy** lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego na każde 1500 m² powierzchni działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nieprzyjęcie uwagi dotyczącej dopuszczenia budynków mieszkalnych na terenie 5Ut eliminuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Jeśli chodzi o pozostałe możliwości, plan ogranicza powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 700 m² i nie widzi się potrzeby wprowadzania dodatkowych ograniczeń w postaci ilości budynków na działce budowlanej.

5. **Uwaga dotyczy** ustalenia powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszej niż 1500 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren 5Ut zajmuje powierzchnię ponad 12 ha, co przy ustaleniu w planie powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 3500 m², daje możliwość wydzielania około 35 nowych działek budowlanych. Biorąc pod uwagę ograniczoną chłonność całego obszaru oznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” symbolem 30Ut oraz ograniczoną dostępność komunikacyjną, uznaje się, że ustalona w planie miejscowym wielkość działki budowlanej jest uzasadniona.

6. **Uwaga dotyczy** ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren 5Ut zajmuje powierzchnię ponad 12 ha, co przy ustaleniu w planie powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 3500 m² oraz powierzchni zabudowy nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej, daje możliwość zabudowania ponad 2,5 ha!, co już przy takich parametrach będzie znacznym obciążeniem dla środowiska, szczególnie biorąc pod uwagę położenie terenu w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”.

7. **Uwaga dotyczy** ustalenia terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 40% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren 5Ut zajmuje powierzchnię ponad 12 ha, co przy ustaleniu w planie powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 3500 m² oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 55% powierzchni działki budowlanej, daje możliwość uszczelnienia ponad 5,7 ha! Biorąc pod uwagę przeznaczenie terenu 5Ut wyłącznie do zabudowy usługowej turystycznej oraz jego położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” należy uznać, że ustalony w planie procent powierzchni biologicznie czynnej jest optymalny.

8. **Uwaga dotyczy** ustalenia wysokości zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz mieszkalno-usługowych - 3 kondygnacje (w tym 1 podziemna i 2 nadziemne) oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m, b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, przy czym nie więcej niż 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Już w planie miejscowym z 1995 r. na obszarze przeznaczonym w obecnym planie miejscowym pod zabudowę turystyczną (3Ut, 4Ut i 5Ut) i rekreację indywidualną (5RL, 6RL, 7RL i 8RL) zaplanowa-

na była rezerwa terenu pod duży zespół obiektów turystycznych z zapleczem sportowym o wysokości zabudowy do 2 kondygnacji z dachami stromymi. W obecnym planie, ze względu na kontynuację przeznaczenia, rzeźbę terenu oraz położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, utrzymano zarówno funkcje, jak i podstawowe parametry zabudowy, w tym wysokość budynków. Ponadto dla zdecydowanej większości terenów objętych niniejszym planem miejscowym wysokość zabudowy ustalona została na nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, co umożliwi utrzymanie ładu przestrzennego w miejscowości Silnowo.

9. Uwaga dotyczy ustalenia kąta nachylenia połaci dachowych: a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 45° do 56°, b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ideą uwagi zmieniono ustalenia planu i ustalono kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 56°. Oznacza to, że uwaga nie została uwzględniona dosłownie.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

10. Uwaga dotyczy ustalenia lokalizacji budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obszarze o funkcji turystycznej z dość mocno urozmaiconą rzeźbą terenu, na którym nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, położonym poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie widzi się potrzeby narzucania układu kalenicowego.

§ 15. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Wszystkie uwagi dotyczą terenu 32MN.

1. Uwaga dotyczy rozszerzenia przeznaczenia o możliwość wykonywania usług oraz budowę obiektów rekreacyjno-sportowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu wprowadzono dopuszczenie lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych. Jednak, ze względu na zachowanie zgodności z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na obszarze 26Ut,MN wskazuje zmiany w kierunku: usług turystyki, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, nie dopuszczając jednocześnie żadnych innych usług poza usługami turystyki, w planie miejscowym wprowadzono dopuszczenie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych jednak związanych wyłącznie z usługami turystycznymi. Biorąc to pod uwagę zmieniono przeznaczenie terenu z MN na MN/U.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

2. Uwaga dotyczy przesunięcia linii zabudowy jak najdalej dolnej granicy zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, w bezpośrednie sąsiedztwo terenu 32MN z jez. Pile, plan miejscowy wprowadza ograniczenia dla lokalizacji budynków na działce w postaci nieprzekraczalnej linii zabudowy, co ma służyć kształtowaniu właściwego ładu przestrzennego oraz ochronie walory przyrodniczo-krajobrazowe jeziora.

3. Uwaga dotyczy zwiększenia wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem (w tym jedna kondygnacja podziemna).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu ustalał wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m, zatem plan dopuszczał dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem w tym jedną podziemną (nie odnosząc się do kondygnacji podziemnych). W projekcie planu w ustaleniach ogólnych dodano zapis dopuszczający lokalizację kondygnacji podziemnych. Dla budynków pomocniczych projekt planu ustala - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m, w tym zakresie do projektu nie wprowadzono żadnych zmian.

Dla zdecydowanej większości terenów objętych niniejszym planem miejscowym wysokość zabudowy ustalona została na nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, co umożliwi utrzymanie ładu przestrzennego w miejscowości Silnowo, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie jez. Pile, gdzie nie występuje zabudowa o wnioskowanej w uwadze wysokości.

§ 16. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** zmian zapisów w planie w zakresie odprowadzania ścieków oraz zaopatrzenia w wodę w taki sposób, aby nie można było w dowolny sposób interpretować pewne wykonania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy ustala odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczając tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Ponadto dopuszcza również odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile warunki techniczne nie pozwalają na przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej. Powyższe zapisy planu zgodne są z przepisami odrębnymi i nie widzi się podstaw, aby można je było interpretować w dowolny sposób.

§ 17. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji na działce 16/4 (teren 4R) instalacji fotowoltaicznej o mocy około 1MW, na powierzchni około 2 ha.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych [...]; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” nie wyznaczono żadnych ww. obszarów, co jest jednoznaczne z niedopuszczeniem na terenie całej gminy lokalizacji ww. urządzeń o określonej mocy, w tym również instalacji fotowoltaicznych.

§ 18. Zgłaszający uwagi: Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Bornem Sulinowie.

1. **Uwaga dotyczy** rozszerzenia przeznaczenia działek nr 11/18, 11/19, 11/20, 11/8, 11/7, 11/6, 11/13, 11/17 o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, usługi oświaty oraz zabudowę magazynowo-garażową.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, który dla działek nr 11/18, 11/19, 11/20, 11/8, 11/7, 11/13, 11/17 oznaczonych w planie miejscowym symbolem 2U, wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem 4U tj. teren usług. Dla obszarów oznaczonych symbolami U studium... dopuszcza także w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych. Nie dopuszcza natomiast wolno stojących budynków mieszkalnych oraz zabudowy magazynowej. Jednak w tym miejscu należy podkreślić, że plan miejscowy dopuszcza na terenie 2U zachowanie i przebudowę składów i magazynów. Jeśli zaś chodzi o wnioskowane dopuszczenie usług oświaty, należy stwierdzić, że plan przeznacza teren 2U do szeroko pojętej zabudowy usługowej, w której mieszczą się też usługi oświaty, zatem dodatkowe dopuszczanie usług oświaty jest zbędne.

Ponadto dla działki nr 11/6 położonej w planie miejscowym w granicach terenu oznaczonego symbolem 10MN tj. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, studium... wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem 5MN tj. teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, istniejąca zabudowa usługowa do zachowania. Studium... nie dopuszcza zatem na obszarze 5MN lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, do projektu planu wprowadzono jedynie zapis dopuszczający na terenie 2U zmianę sposobu użytkowania nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej lokali usługowych budynku usługowego na lokale mieszkalne.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

2. Uwaga dotyczy rozszerzenia przeznaczenia działek nr 46/4, 45/1, 45/2, 44/4, 44/5, 47/1, 47/2, 44/24, 44/28, 44/27, 44/26, 44/25 o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, usług zdrowia.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, który dla działek nr 46/4, 46/1 i 46/2 (nie istnieją działki nr 45/1, 45/2 zatem uznano, że chodzi o działki nr 46/1 i 46/2) oznaczonych w planie miejscowym symbolem 3U, wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem 6U tj. teren usług. Dla obszarów oznaczonych symbolami U studium... dopuszcza także w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych. Nie dopuszcza natomiast wolno stojących budynków mieszkalnych jedno- lub wielorodzinnych. Jeśli zaś chodzi o wnioskowane dopuszczenie usług zdrowia, należy stwierdzić, że plan przeznacza teren 3U do szeroko pojętej zabudowy usługowej, w której mieszczą się również usługi zdrowia, zatem dodatkowe dopuszczanie usług zdrowia jest zbędne.

Dla działek nr 44/4, 44/5, 47/1, 47/2, 44/24, 44/28, 44/27, 44/26, 44/25 położonych w planie miejscowym w granicach terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, studium... wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem 7MN tj. teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Studium... nie dopuszcza zatem na obszarze 5MN lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów związanych z usługami zdrowia.

Biorąc powyższe pod uwagę, do projektu planu wprowadzono jedynie zapis dopuszczający na terenie 3U zmianę sposobu użytkowania nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej lokali usługowych budynku usługowego na lokale mieszkalne.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

3. Uwaga dotyczy rozszerzenia przeznaczenia działek nr 48/4 i 48/3 o teren rekreacji z placem zabaw.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Działki nr 48/4 i 48/3 położone są w granicach terenu oznaczonego w planie miejscowym symbolem 4U. W planie wyłożonym do publicznego wglądu na terenie 4U dopuszczono lokalizację placów zabaw, zatem do projektu planu nie wprowadzano żadnych zmian.

4. Uwaga dotyczy rozszerzenia przeznaczenia działek nr 51/5, 51/8 i 51/4 o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, który dla działek nr 51/5, 51/8 i 51/4 oznaczonych w planie miejscowym symbolem 5U, wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem 11U tj. teren usług. Dla obszarów oznaczonych symbolami U studium... dopuszcza także w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych. Nie dopuszcza natomiast wolno stojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, do projektu planu wprowadzono jedynie zapis dopuszczający na terenie 5U zmianę sposobu użytkowania nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej lokali usługowych budynku usługowego na lokale mieszkalne.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

5. Uwaga dotyczy rozszerzenia przeznaczenia działki nr 53/14 o zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga częściowo sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, który dla większej, wschodniej części działki nr 53/14 oznaczonej w planie miejscowym symbolem 6U, wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem 14U tj. teren usług. Dla obszarów oznaczonych symbolami U studium...

dopuszcza także w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych. Nie dopuszcza natomiast wolno stojących budynków mieszkalnych. Ponadto mniejsza, zachodnia części działki nr 53/14 znalazła się w planie miejscowym w granicach terenu 12MN tj. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatem o funkcji zgodnej z wnioskowaną zmianą.

Uwagi po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu do 4 września 2015 r.

§ 1. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych na działce 14/17 obręb Silnowo na terenie 4R.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych [...]; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” nie wyznaczono żadnych ww. obszarów, co jest jednoznaczne z niedopuszczeniem na terenie całej gminy lokalizacji ww. urządzeń, w tym również instalacji fotowoltaicznych.

§ 2. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych na działce 16/4 obręb Silnowo na terenie 4R.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych [...]; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” nie wyznaczono żadnych ww. obszarów, co jest jednoznaczne z niedopuszczeniem na terenie całej gminy lokalizacji ww. urządzeń, w tym również instalacji fotowoltaicznych.

§ 3. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych na działce 18/1 obręb Silnowo na terenie 4R.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych [...]; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” nie wyznaczono żadnych ww. obszarów, co jest jednoznaczne z niedopuszczeniem na terenie całej gminy lokalizacji ww. urządzeń, w tym również instalacji fotowoltaicznych.

§ 4. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych na działce 19 obręb Silnowo na terenie 4R.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych [...]; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” nie wyznaczono żadnych ww.

obszarów, co jest jednoznaczne z niedopuszczeniem na terenie całej gminy lokalizacji ww. urządzeń, w tym również instalacji fotowoltaicznych.

§ 5. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** przeznaczenia działek nr 14/17, 16/4, 18/1 i 19 obręb Silnowo na terenie 4R na stawy retencyjne zgodnie z decyzją starosty szczecineckiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu na wszystkich terenach rolniczych, w tym na terenie 4R w ustaleniach tekstowych dopuszczono lokalizację urządzeń melioracji wodnych, zatem realizacja wnioskowanych stawów retencyjnych będzie możliwa do realizacji bez wprowadzania do planu żadnych zmian.

§ 6. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** wprowadzenia dla terenów WS zapisów dotyczących stref udostępnionych dla motorowego sprzętu rekreacyjnego np. skuterów wodnych, łodzi motorowych dużej mocy, nart wodnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Kwestie poruszane w uwadze nie dotyczą zakresu merytorycznego planu miejscowego. Plan miejscowy, zgodnie z *art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, nie zaś w celu dopuszczania lub zakazywania czynności, które mają bądź mogą być na danym terenie wykonywane.

2. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia wycinania trzciny i zmiany przebiegu linii brzegowej w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego tj. kąpielisko czy przystań.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Cały teren objęty planem miejscowy położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”. Zapisy planu dotyczące zakazu wycinania trzcinowisk oraz nadwodnych szuwarów i zadrzewień oraz zakazu przekształcania linii brzegowej jez. Pile i jez. Łącznie, zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i wynikają pośrednio z zakazów zawartych w § 2 uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami ww. uchwały.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/150/2015
Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie
z dnia 29 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie o sposobie realizacji zapisanych
w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.), Rada Miejska w Bornem Sulinowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie, inwestycje w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej i klasy lokalnej, w tym: budowę lub modernizację dróg wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

L.p.	Symbole terenów	Przeznaczenie terenu
1	1KD-L	drogi publiczne - ulice klasy lokalnej (istniejące)
2	2KD-L	
3	1KD-D	drogi publiczne - ulice klasy dojazdowej (istniejące)
4	2KD-D	
5	3KD-D	
6	4KD-D	
7	5KD-D	poszerzenie drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 25, poz. 150 z 2008 r. tekst jednolity, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, określone w § 2, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne*.

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych*, przy czym:

1) wydatki majątkowe finansowane z budżetu miasta ustala się corocznie w uchwale budżetowej;

2) wydatki majątkowe, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Wieloletnia Prognoza Finansowa uchwalana przez Radę Miejską w Bornem Sulinowie.

§ 5. 1. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Bornem Sulinowie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne*.