

UCHWAŁA NR XL/480/2014
RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE

z dnia 13 lutego 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Borne Sulinowo dla działek nr 12/3, 12/16, 12/63, 12/73, 12/92, 12/94, 22/61, 22/62
położonych w miejscowości Dąbrowica.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Bornem Sulinowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/531/10 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 29 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla działek nr 12/3, 12/16, 12/63, 12/73, 12/92, 12/94, 22/61, 22/62 położonych w miejscowości Dąbrowica, 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., zmienionego uchwałą Nr XIV/145/2007 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 6 grudnia 2007 r. i uchwałą Nr XIII/156/2011 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla działek nr 12/3, 12/16, 12/63, 12/73, 12/92, 12/94, 22/61, 22/62 położonych w miejscowości Dąbrowica, zwany dalej planem obejmujący obszar o powierzchni 4,31 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;

- 2) nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla terenu objętego planem;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Na rysunku planu określono:

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granicę strefy WIII ochrony stanowiska archeologicznego;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów elementarnych;
- 6) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia do przebudowy.

4. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w § 1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1US,ZP; 2Ut, 3Ut,US; 01KDD; 02KDW.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:

- 1) US,ZP – teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej;
- 2) Ut – teren zabudowy usług turystyki;
- 3) Ut,US – teren zabudowy usług turystyki, teren sportu i rekreacji;
- 4) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę lokalizować wg nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
 - c) przedSIONKÓW, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach: do 1,5 m;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w ustaleniach szczegółowych określono wysokość budynków wyrażoną w liczbie kondygnacji oraz w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu na elewacji frontowej budynku, do najwyższego punktu dachu, przy czym dla terenu 2Ut i 3Ut,US ustala się wysokość budynków mierzoną od poziomu ulicy Lipowej do najwyższego punktu dachu;
- 5) dachy należy kształtować jako pochyłe, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30-50;
- 6) połacie dachów pochyłych - dwuspadowych i wielospadowych należy realizować jako symetrycznie zbiegające się w kalenicy;
- 7) w przypadkach określonych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się stosowanie innych form dachów, w tym płaskich, kombinacji dachów płaskich i pochyłych lub krzywopowierzchniowych;
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym w gamie kolorów czerwieni, brązu lub grafitowym i czarnym;
- 9) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych blaszanych;
- 10) dopuszcza się realizację nośników reklamowych o następujących parametrach:
 - a) łączna powierzchnia nośnika, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2 m,
 - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków, parkanów lub na listwach nośnych,
 - c) dotyczy prowadzonej na terenie nieruchomości działalności.

§ 4.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych, zespołów zabudowy usługowej turystyki oraz zabudowy usługowej na terenach o powierzchni powyżej 2 ha;

- 2) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności starodrzew;
- 3) do nasadzenia drzew i krzewów stosować gatunki drzew i krzewów typowe dla regionu i danego siedliska;
- 4) gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, w tym w szczególności wód jeziora Pile.

§ 5.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której ustala się:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

§ 6.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zasady scalania i podziału określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z drogi powiatowej nr 1289Z Piława-Krągi oraz poprzez istniejące poza granicami planu drogi dojazdowe;
- 2) dla całego obszaru planu należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącymi systemami gminnymi, oraz podłączenie do niej terenów w zakresie:
 - a) wodociągu o minimalnej średnicy 100 mm,
 - b) kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm (32 mm dla kanalizacji tłocznej),
 - c) sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 3) w zakresie wodociągu - przyłączenie terenów do wodociągu zlokalizowanego na terenie miejscowości Dąbrowica; projekt budowlany sieci wodociągowej powinien spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie alternatywnego zaopatrzenia ludności w wodę oraz zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej - ścieki odprowadzić do kolektora kanalizacyjnego przebiegającego przez miejscowość Dąbrowica; do czasu realizacji sieci dopuszcza się

- gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 5) wody opadowe odprowadzane powierzchniowo lub rozsączone w ramach poszczególnych terenów do gruntu;
 - 6) w zakresie sieci energetycznej – poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do istniejącej (rozbudowanej) stacji transformatorowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;
 - 7) ustala się przebudowę sieci elektroenergetycznych napowietrznych s/n - jako skablowane podziemne;
 - 8) w zakresie sieci gazowej ustala się docelowo zasilenie w gaz ziemny średniego lub niskiego ciśnienia;
 - 9) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się: przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej i bezprzewodowej;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych i lokalnych kotłowni,
 - b) dopuszcza się stosowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, alternatywnych źródeł energii, w tym w szczególności: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, kominków i pieców kominkowych;
 - 11) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) projekty obiektów budowlanych powinny zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym sanitarnymi, o ochronie powietrza, o ochronie przeciwpożarowej, prawa budowlanego i ochrony środowiska.

§ 9.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych (pawilonów) o charakterze tymczasowym (z wyjątkiem obiektów wykorzystywanych na potrzeby obsługi placu budowy).

§ 10.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 11.

Ustalenia dla terenu o powierzchni 2,61 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US,ZP** :

- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) min. szerokość frontu działki – 50 m,
 - b) min. powierzchnia działki – 3000 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego – prostopadły do linii rozgraniczającej teren z przyległą drogą, z dopuszczalnym odchyleniem 20;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy lub płaski,
 - c) kąt nachylenia dachu – do 40;
- 4) powierzchnia zabudowy – do 300 m;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDD i drogi położonej poza granicami planu,
 - b) liczba miejsc postojowych – minimum 2 miejsca parkingowe na terenie działki,
 - c) zasilanie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - d) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej podziemnej,
 - e) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) ochrona zabytków - teren znajduje się częściowo w strefie WIII ochrony stanowisk archeologicznych, w której obowiązują ustalenia określone w § 5;
- 8) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 20 %.

§ 12.

Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,73 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Ut** :

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystyki;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) min. szerokość frontu działki – 50 m,

- b) min. powierzchnia działki – 3000 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego – prostopadły do linii rozgraniczającej teren z przyległą drogą, z dopuszczalnym odchyleniem 20;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich a także, kombinacji dachów płaskich i pochyłych lub krzywo powierzchniowych,
 - c) kąt nachylenia dachów pochyłych – do 50,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50 % powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z drogi położonej poza granicami planu,
 - b) liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) zasilanie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej podziemnej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 20 %.

§ 13.

Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,81 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Ut,US** :

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystyki, teren sportu i rekreacji (w szczególności plaży, kąpieliska i przystani);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) min. szerokość frontu działki – 40 m,
 - b) min. powierzchnia działki – 4000 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego – prostopadły do linii rozgraniczającej teren z przyległą drogą, z dopuszczalnym odchyleniem 20;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich a także, kombinacji dachów płaskich i pochyłych lub krzywo powierzchniowych;

- c) kąt nachylenia dachów pochyłych – 30- 45,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z drogi położonej poza granicami planu,
 - b) liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe, dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów jedynie w kondygnacjach piwnicznych budynku,
 - c) zasilanie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - d) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej podziemnej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 20 %.

§ 14.

Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,0908 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie istniejącej drogi położonej poza granicami planu);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi bez wydzielenia jezdni i chodnika, z urządzeniami wymuszającymi bezpieczeństwo wszystkich użytkowników a także miejsca postojowe dla pojazdów,
 - c) w pasie ograniczonym liniami rozgraniczającymi mogą być prowadzone ścieżki rowerowe,
 - d) w przestrzeni drogi mogą być prowadzone sieci uzbrojenia technicznego podziemnego oraz może być realizowane oświetlenie drogowe;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0%.

§ 15.

Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,0744 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **02KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;

- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w pasie ograniczonym liniami rozgraniczającymi mogą być prowadzone ścieżki rowerowe,
 - c) w ramach terenu zapewnić dostępność komunikacyjną do obiektów i urządzeń elektroenergetycznych położonych poza granicami planu,
 - d) nawierzchnie drogi realizować jako rozbieralną z płyt kamiennych i drobnowymiarowych elementów kamiennych i betonowych, także elementów ażurowych,
 - e) w przestrzeni drogi mogą być prowadzone sieci uzbrojenia technicznego podziemnego oraz może być realizowane oświetlenie drogowe;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Bornem Sulinowie.