

**UCHWAŁA NR XIV/151/2015
RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE**

z dnia 29 października 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Borne Sulinowo dla obrębu Juchowo.**

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 XXXIV/375/09 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Juchowo 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 dla obrębu Juchowo, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru o powierzchni 2634,8 ha objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Juchowo, 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.

Ilekróć 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 niniejszej uchwały, 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 60% 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 m;
- 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) **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;
- 14) **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.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U i 2MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług turystycznych, oznaczony symbolem **Ut**;
- 6) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony symbolem **Uo**;
- 7) teren zabudowy usługowej – usług sakralnych, oznaczony symbolem **Uk**;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US i 2US**;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U i 2P/U**;
- 10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub gospodarstwach leśnych i rybackich z dopuszczeniem składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1RU/P, 2RU/P, 3RU/P i 4RU/P**;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM i 7RM**;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R i 11R**;
- 13) tereny lasów, 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, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL, 47ZL, 48ZL, 49ZL, 50ZL, 51ZL, 52ZL i 53ZL**;
- 14) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 15) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 17) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej, oznaczone symbolami **1K i 2K**;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1E i 2E**;
- 19) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D**;

- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW.**

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z uwzględnieniem lit. b i pkt 3 lit. a-d,
 - b) lokalizację nowych wolno stojących budynków pomocniczych lub inwentarskich w odległości nie mniejszej niż 10 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) 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 oraz wzdłuż linii rozgraniczającej teren **WS**, ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
 - b) na terenach: **MN, MN/U, U/MN, MW, Ut, Uo, Uk, US, RM i ZP** lokalizacji nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. k,
 - d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
 - e) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - f) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, z wyjątkiem terenów **RU/P**,
 - g) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioleto, zieleni lub niebieskiego;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wysunięcie zjazdów, schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed linię zabudowy w granicach danego terenu, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
 - b) wysunięcie części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linię zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość

nie większą niż 1,5 m,

- c) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linię zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- d) lokalizację budynków infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- e) zachowanie istniejących budynków o parametrach (wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu) innych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych,
- f) zachowanie na istniejących działkach budowlanych powierzchni zabudowy większych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych, bez prawa ich dalszego powiększenia,
- g) na terenach przeznaczonych do zabudowy lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,
- h) 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. d,
- i) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
- j) w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynków zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- k) na terenach: **Ut**, **Uo**, **U/MN**, **MN/U**, **P/U** i **RU/P** oraz na istniejących budynkach usługowych zlokalizowanych na terenach **MN** i **RM**, lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, produkcyjnych lub mieszkalno-usługowych,
- l) lokalizację obiektów małej architektury,
- m) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- n) lokalizację tablic informacyjnych,
- o) 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**, **ZL** i **ZP** zachowanie cieków naturalnych i rowów – urządzeń melioracji jako otwartych, z wyjątkiem przepustów lub mostów,
 - c) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami oraz z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym,

- d) na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - e) na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM i 7RM** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - f) na terenach: **1MN/U, 2MN/U i U/MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkalno-usługowych, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - g) na terenie **Uo** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w ramach przeznaczenia ustaleniami planu, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszcza się:
- a) z wyjątkiem terenów **MN** lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała:
 - dla terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody tego obszaru,
 - dla terenów położonych w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Drawska” PLB320019, brak znacząco negatywnego oddziaływania na cele ochrony tego obszaru,
 - 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.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:

- a) ochronę i zachowanie historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) nawiązanie w nowych i uzupełniających budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz parametry zabudowy ustalone w ustaleniach szczegółowych,
 - c) kierunek spadku głównej połaci dachowej budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych zlokalizowanych na działkach budowlanych z frontem od drogi **3KD-Z** równoległy do tej drogi, z dopuszczeniem zachowania, w przypadku przebudowy lub rozbudowy, innego kierunku spadku głównej połaci dachowej na istniejących budynkach,
 - d) krycie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowej, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi,
 - e) zakaz lokalizacji: urządzeń reklamowych, szyldów lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków;
- 2) strefę ochrony ekspozycji, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się zakaz:
- a) zmian rzeźby terenu,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, powodujących przesłanianie widoku na historyczny układ zabudowy wsi,
 - c) nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) strefę „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się:
- a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych, związanych z realizacją zamierzenia, 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;
- 4) 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;
- 5) ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
- a) kościoła filialnego p.w. Św. Antoniego, wpisanego do rejestru pod nr A-1095, decyzją z dnia 30.12.1992 r.,
 - b) cmentarza przykościelnego wraz z kamiennym ogrodzeniem od południowej strony działki, wpisanego do rejestru pod nr A-1095, decyzją z dnia 30.12.1992 r.,

- c) parku wiejskiego, wpisanego do rejestru pod nr 1078, decyzją z dnia 10.01.1979 r.;
- 6) ochronę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, do których należą:
- a) cmentarz ewangelicki zlokalizowany na terenie **ZC**,
 - b) spichlerz zlokalizowany na terenie **1P/U**,
 - c) cieleńnik i gorzelnia zlokalizowane na terenach **2P/U**,
 - d) budynek mieszkalny nr 54 (rządcówka) zlokalizowany na terenie **2P/U**,
 - e) ruiny pałacu zlokalizowane na terenie **U/MN**,
 - f) budynek mieszkalny nr 38 zlokalizowany na terenie **2MN**,
 - g) budynek mieszkalny nr 45 zlokalizowany na terenie **3MN**,
 - h) zespół folwarczny w Kądzielni zlokalizowany na terenach: **6MN, 7MN, 7RM i 3RU/P**;
- 7) 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: **1MN, 3MN** (budynek nr 45), **6MN, U/MN, 7RM i 2P/U** zakaz:
 - rozbudowy,
 - zewnętrznego ocieplania,
 - wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - lokalizacji kolektorów słonecznych,
 - dodatkowego doświetlania poddaszy,
 - d) zakaz nadbudowy, przy czym na terenie **U/MN** dopuszcza się odbudowę pałacu, przy zachowaniu jego bryły i formy, w oparciu o historyczne materiały ikonograficzne,
 - e) zachowanie liczby kondygnacji,
 - f) w przypadku adaptacji budynków gospodarczych lub inwentarskich o cechach zabytkowych na cele usługowe, zachowanie charakteru budynku oraz układu kompozycyjnego bryły i elewacji adaptowanego budynku,
 - g) zachowanie formy i geometrii dachu oraz pierwotnego rodzaju i koloru pokrycia dachowego, z dopuszczeniem, w przypadku złego stanu technicznego więźby, pokrycia dachu blachodachówką w kolorze historycznego pokrycia,

- h) przywracanie historycznej kolorystyki elewacji,
 - i) dla budynków z cokołem kamiennym, kolorystykę elewacji składającą się z nie więcej niż dwóch zharmonizowanych, pastelowych kolorów, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. g,
 - j) w przypadku budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,
 - k) w przypadku zewnętrznego ocieplania budynków, odtworzenie formy i kompozycji detali architektonicznych, w tym: opasek, gzymsów i boniowania, z zastrzeżeniem lit. c oraz lit. l,
 - l) zakaz tynkowania i ocieplania zewnętrznego elewacji ceglanych, elewacji kamiennych lub elewacji z elementami konstrukcji ryglowej,
 - m) w przypadku budynków mieszkalnych zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany, nawiązanie: kompozycją, proporcją i podziałem do oryginalnej,
 - n) przywracanie do historycznej formy i historycznych podziałów stolarki okiennej,
 - o) zakaz zmiany wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony dróg publicznych,
 - p) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych na elewacjach lub dachach, z dopuszczeniem ich lokalizacji na połaciach dachowych od strony podwórza, z uwzględnieniem lit. c,
 - q) dopuszczenie dodatkowego doświetlenia poddaszy przez okna połaciowe, przy czym łączna powierzchnia tych okien nie może przekroczyć 10% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone, z uwzględnieniem lit. c,
 - r) 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;
- 8) na terenach **E** zachowanie wieżowych stacji transformatorowych oraz zakaz ich tynkowania.

§ 7.

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

- 1) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) na terenach: **19ZL**, **2P/U**, **1MN** i **7R** dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej z terenem **WS**, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. a.

§ 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”, którego granice wskazano na rysunku planu, poprzez zachowanie zakazów zawartych w uchwałach Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego dotyczących obszarów chronionego krajobrazu oraz zgodnie z 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) zachowanie i ochronę pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) dla lasów ochronnych zakaz innego niż leśny sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

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) wydzielenia geodezyjne o powierzchni nie większej niż 100 m² na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, na każdym z terenów, z wyjątkiem terenów: **ZL**, **ZP** i **Uk**;
- 3) inną powierzchnię działki budowlanej, w strefach dopuszczalnych mniejszych powierzchni działek budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, jednak nie mniejszą niż obszar danej strefy.

§ 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, w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej pod liniami napowietrznymi;
- 3) w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 110 kV zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami **ZL** ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa terenów lasów.

§ 11.

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

- 1) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym poprzez dopuszczone w ustaleniach szczegółowych działki służące jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów i dostępu do działek;
- 3) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenów **KD-Z** – drogi klasy zbiorczej,
 - b) dla terenów **KD-D** – drogi klasy dojazdowej;
- 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 dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 6) na terenach przeznaczonych do zabudowy, w przypadku budowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszalnych 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 każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 mpowierzchni użytkowej usług handlu,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 mpowierzchni użytkowej usług turystyki lub

agroturystycznych,

- e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 mpowierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. c-d;
- 7) na terenach **P/U** i **RU/P** zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 mpowierzchni zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na 5 zatrudnionych;
- 8) 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** i **K**, przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie na kablowe prowadzone w terenach dróg publicznych, wewnętrznych lub w granicach działek służących jako dojazdy do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c-d,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: **KDW**, **KD-D** i **KD-Z**, do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych lub drenokolektorów, z dopuszczeniem zastosowania nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód do gruntu,
 - g) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b,
 - h) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, sieci niskiego lub średniego ciśnienia,

- i) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację indywidualnych ujęć wody:
 - ile warunki techniczne nie pozwalają na przyłączenie do sieci wodociągowej,
 - na terenach **P/U** i **RU/P** ujęć wody przeznaczonych do celów rolniczych związanych z funkcjonowaniem gospodarstw i utrzymaniem upraw rolnych,
 - c) tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 13.

Zakazuje się, innego niż dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14.

1. W planie ustala się stawki procentowe stanowiące 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:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **1RU/P, 2RU/P, 3RU/P, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 2MN/U, 2RM, 4RM** i **7RM**;
- 2) 10% dla terenu oznaczonego symbolem **2US**;

2. Dla terenów niewymienionych 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 terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** i **7MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - b) lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
 - d) zachowania, przebudowy lub adaptacji na funkcje usługowe istniejących budynków inwentarskich,
 - e) zachowania lub przebudowy istniejących budynków i lokali usługowych,
 - f) zachowania lub przebudowy istniejących budynków wielorodzinnych;
- 3) z wyjątkiem terenu **4MN**, dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalno-usługowych zamiast budynków mieszkalnych jednorodzinnych, albo w budynkach pomocniczych lokali usługowych wyłącznie jako towarzyszących w granicach działki budowlanej budynkowi mieszkalnemu, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) na terenie **3MN** dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych lub w budynkach pomocniczych lokali usługowych, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **6MN** nie mniejszą niż 1500 m,
 - b) na terenie **5MN** nie mniejszą niż 1000 m,
 - c) na terenie **7MN** nie mniejszą niż 1500 m, z dopuszczeniem podziału na mniejsze w przypadku wydzielenia działek budowlanych wzdłuż stykających się ze sobą ścian budynków mieszkalnych;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie **1MN** nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach: **2MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m,
 - c) na terenach **7MN** i **3MN** nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) 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;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych:
- a) dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla budynków mieszkalnych na terenie **1MN** oraz w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych na terenach **2MN** i **3MN** od 35° do 45°,
 - c) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 30° do 45°;
- 11) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 21, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 45 i 47 w Juchowie oraz budynki mieszkalne nr 1, 3, 4 i 5 w Kądzielni), w tym ujętych w gminnej ewidencji zabytków (budynki mieszkalne nr 38 i 45 w Juchowie oraz budynki mieszkalne nr 1, 3, 4 i 5 w Kądzielni) oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 7;
- 12) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, 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 4.

§ 16.

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

- 1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla zespołu garaży do 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 17.

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

- 1) lokalizację jednego budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) w budynku usługowym lokalu mieszkalnego,
 - b) lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynku do 3 kondygnacje nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m, z uwzględnieniem § 6 pkt 7 lit. d;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków (ruiny pałacu w Juchowie), oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 7;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 18.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) dowolne kształtowanie proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 350 m;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, 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) do 12° lub od 35° do 45°, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych zlokalizowanych, w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych od 35° do 45°;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 19.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku: mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego,
 - b) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 20.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **Ut** 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 sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,

- d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - f) wydzielenia 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;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku usługowego na działce budowlanej, przy czym w przypadku działki budowlanej równej powierzchni terenu nie więcej niż 15 budynków usługowych;
 - 4) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m²;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m²;
 - 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych lub budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. e do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 7 m,
 - b) dla budynków pomocniczych – 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15° lub od 40° do 60°.

§ 21.

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

- 1) lokalizację zabudowy usługowej – 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) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą 40% 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 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,

- b) dla budynków pomocniczych – 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 22.

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

- 1) zachowanie i ochronę kościoła, cmentarza oraz kamiennego ogrodzenia od południowej strony działki, chronionych przepisami odrębnymi poprzez wpis do rejestru zabytków pod nr A-1095, decyzją z dnia 30.12.1992 r.;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni terenu;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni terenu;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 23.

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

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na każdym terenie jednego budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej lub o funkcji magazynowej związanej ze składowaniem sprzętu sportowo-rekreacyjnego,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m,
 - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki równą powierzchni danego terenu;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 5) dla budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 200 m,
 - b) wysokość do 5 m,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 24.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów lub magazynów,
 - b) budynków usługowych,
 - c) usług związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
 - d) mieszkania dla właściciela obiektu lub mieszkania służbowego,
 - e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbudowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz, dla nowej części budynku, z zasadami ochrony ustalonymi w § 6 pkt 7 lit. b;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 28% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych (spichlerz), oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 7, z uwzględnieniem pkt 2.

§ 25.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **2P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów lub magazynów,
 - b) lokalizacji budynków usługowych,
 - c) lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub w gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - d) lokalizacji garaży oraz innych obiektów zaplecza technicznego lub administracyjno-socjalnego,

- e) lokalizacji mieszkania dla właściciela obiektu lub mieszkania służbowego,
 - f) lokalizacji obiektów lub urządzeń budowlanych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - g) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) zachowania i przebudowy istniejących budynków lub lokali mieszkalnych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 20000 m²;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większą niż 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla garaży, obiektów zaplecza technicznego lub administracyjno-socjalnego nie większą niż 5 m,
 - c) dla budowli do 35 m;
 - 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych, przy czym w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych dach dwuspadowy;
 - 7) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków (gorzelnia, cieleśnik oraz budynek mieszkalny nr 54 w Juchowie), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 7;
 - 8) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 26.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1RU/P**, **2RU/P**, **3RU/P** i **4RU/P** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych lub inwentarskich związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub w gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji składów lub magazynów,
 - b) lokalizacji garaży,
 - c) lokalizacji mieszkania dla właściciela obiektu lub mieszkania służbowego,
 - d) lokalizacji budowli i urządzeń związanych z rolnictwem,
 - e) lokalizacji obiektów lub urządzeń budowlanych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z

wyjątkiem instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,

- f) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wydzielenia działek o szerokości nie mniejszej niż 10 m, służących jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) na terenach **1RU/P** i **2RU/P** nie mniejszą niż 20000 m,
 - b) na terenach **3RU/P** nie mniejszą niż 10000 m,
 - c) na terenie **4RU/P** nie mniejszą niż 1500 m;
- 4) powierzchnię zabudowy:
- a) na terenach: **1RU/P**, **2RU/P** i **3RU/P** nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie **4RU/P** nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków do 15 m,
 - b) dla budowli do 35 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 20° do 30°;
- 8) dopuszczenie dostępu terenu **3RU/P** do terenu **1KD-Z** przez teren **6MN**;
- 9) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków (stodoła), oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 7;
- 10) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej 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: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM** i **7RM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
 - b) lokalizacji usług agroturystycznych i obiektów im służących,
 - c) lokalizację 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, z uwzględnieniem, w przypadku budynków historycznych o cechach zabytkowych, zasad ochrony zgodnie z § 6 pkt 7;
- d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - f) zachowania lub przebudowy istniejących budynków i lokali usługowych;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
 - 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach **1RM** i **4RM** nie mniejszą niż 1500 m,
 - b) na terenach: **2RM**, **3RM**, **5RM**, **6RM** i **7RM** nie mniejszą niż 3000 m;
 - 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie **6RM** nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach: **2RM**, **3RM**, **5RM** i **7RM** nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 700 m,
 - c) na terenach **1RM** i **4RM** nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 700 m;
 - 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 35° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych lub inwentarskich do 12° lub od 35° do 45°;
 - 10) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15 wraz ze stodołą, 18, 19, 21 wraz z budynkiem gospodarczym, 23, 24 i 26 w Juchowie, budynek mieszkalny nr 2 w Kądzielni oraz budynki mieszkalne nr 1, 2 i 3 w Kłósówku), w tym ujętego w gminnej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny nr 2 w Kądzielni) oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 7;
 - 11) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;

- 12) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 28.

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

- 1) przeznaczenie pod uprawy rolnicze, ogrodnicze lub sadownicze;
- 2) zachowanie:
 - a) istniejącego użytkowania terenu, z uwzględnieniem pkt 3 i 4,
 - b) działek drogowych, stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy zagrodowej wyłącznie na działkach siedliskowych,
 - b) usług agroturystycznych i obiektów im służących na działkach siedliskowych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych,
 - d) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie zalesienia użytków rolnych innych niż łąki lub pastwiska, przy uwzględnieniu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym urządzeń drenarskich;
- 5) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 6) powierzchnię działki siedliskowej nie mniejszą niż 3000 m, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ustroju rolnego;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki siedliskowej, przy czym nie więcej niż 500 m² na jednej działce siedliskowej;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 90% powierzchni działki siedliskowej;
- 9) 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;
- 10) 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°;
- 11) dopuszczenie dostępu:
 - a) do dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych,

- b) terenu **8R** do terenu **3KD-Z** przez teren **1RM**,
 - c) terenu **9R** do terenu **3KD-Z** przez teren **3RM**,
 - d) terenu **10R** do terenu **3KD-Z** lub **8KDW** przez teren **4RM**;
- 12) w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3;
- 13) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 29.

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, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL, 47ZL, 48ZL, 49ZL, 50ZL, 51ZL, 52ZL i 53ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie z decyzjami właściwego starosty określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej;
- 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 dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych, w tym przez przyległe tereny rolnicze;
- 6) w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3;
- 7) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

§ 30.

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

- 1) lokalizację parku, chronionego przepisami odrębnymi poprzez wpis do rejestru zabytków pod nr 1078, decyzją z dnia 10.01.1979 r.;
- 2) odtworzenie i rewaloryzację historycznego układu parku, w oparciu o historyczne materiały ikonograficzne;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy lub remontu istniejącego budynku;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu.

§ 31.

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

- 1) zachowanie i rewaloryzację zieleni, w tym starodrzewu;
- 2) zachowanie układu przestrzennego i elementów składowych, w tym ukształtowania terenu;
- 3) zachowanie lub odtwarzanie zabytków sepulkralnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji mogiły symbolicznej z wykorzystaniem historycznych elementów nagrobków lub współczesnego pomnika;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 6) zakaz lokalizacji budynków;
- 7) ochronę cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 32.

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

- 1) powierzchniowe wody płynące – Jez. Juchowo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) pomostów,
 - c) na pomostach obiektów budowlanych związanych z gastronomią lub rekreacją;

- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 3 lit. c:
 - a) powierzchnię zabudowy do 50 m,
 - b) wysokość do 3 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 4) w strefie ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 33.

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

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 3 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 34.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym 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) zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 8.

§ 35.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) jezdni i chodników,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem drogi oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, 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 4.

§ 36.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników lub pieszo-jezdni,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, 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 4.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 37.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

§ 38.

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

Dariusz Czerniawski