

UCHWAŁA NR XIV/149/2015
RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE

z dnia 29 października 2015 r.

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

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/374/09 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 9 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Jelonek 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Jelonek, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru o powierzchni 143,3 ha objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Jelonek, 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 pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **działce siedliskowej** – należy przez to rozumieć działkę gruntu ornego, na którym, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, istnieje możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
- 4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki wybudowane, będące w realizacji lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego na nie mniej niż 70% długości elewacji;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 8) **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;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług, o maksymalnej powierzchni 1,5 m²;

- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) **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;
- 12) **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 zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R i 5R**;
- 5) tereny lasów i do zalesień, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL i 13ZL**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS i 2WS**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – melioracyjnej, oznaczony symbolem **M**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej, oznaczone symbolami **1K i 2K**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1E i 2E**;
- 10) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW i 2KDW**.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem lit. b oraz pkt 3 lit. a-c,
 - b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych lub inwentarskich w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenu drogi **KD-D**,
 - c) na działkach budowlanych przylegających frontem do drogi publicznej, usytuowanie najwyższej części dachu utworzonej na przecięciu głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego równoległe do linii rozgraniczającej z terenem drogi **KD-D**,
 - d) krycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, w kolorze z palety czerwonej lub brązowej,
 - e) kolorystykę elewacji budynków składającą się z nie więcej niż dwóch zharmonizowanych względem siebie, pastelowych kolorów, z uwzględnieniem pkt 2 lit. g,
 - f) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych lokalizowanych przy granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 2) zakazuje się:
 - a) wzdłuż terenów dróg lokalizacji ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
 - b) na terenach: **RM, MN i US** lokalizacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - e) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

- f) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- 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 linią zabudowy, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
- b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linię zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- c) lokalizację budynków infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- d) zachowanie istniejących budynków o parametrach (wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu) innych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych,
- e) w przypadku rozbudowy budynków zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- f) 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. f,
- g) niezależnie od ustaleń szczegółowych, 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,
- h) lokalizację obiektów małej architektury,
- i) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- j) lokalizację tablic informacyjnych.

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

1) nakazuje się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- b) na terenach **R** zachowanie cieków i rowów – urządzeń melioracji jako otwartych,
- c) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami oraz z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym,
- d) na terenie **MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) zakazuje się 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,

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane i dla których postępowanie w zakresie oddziaływania na środowisko wykazało brak negatywnego wpływu na środowisko,
- 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 wspomagająco ogrzewania kominkowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) 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,
 - 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) zakaz nadbudowy,
 - d) zachowanie liczby kondygnacji,
 - e) w przypadku budynków mieszkalnych zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany, nawiązanie: kompozycją, proporcją i podziałem do oryginalnej,
 - f) w przypadku budynków mieszkalnych stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,
 - g) zakaz zmian układu kompozycyjnego elewacji od strony dróg publicznych,
 - h) zakaz tynkowania i ocieplania zewnętrznego elewacji ceglanych,
 - i) zachowanie formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego,
 - j) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych na elewacjach lub dachach,
 - k) dopuszczenie dodatkowego doświetlenia poddaszy przez okna połaciowe, przy czym łączna powierzchnia tych okien nie może przekroczyć 10% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
 - l) 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;
- 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.

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

- 1) zagospodarowanie terenu **US** zgodnie z § 16;
- 2) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń ze względu na ich niewystępowanie.

§ 9. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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.

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

- 1) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem § 18 pkt 11 oraz § 19 pkt 6;

- 2) 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;
- 3) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę 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 rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług agroturystycznych;
- 5) 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 **RM** i **MN** przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie na kablowe prowadzone w terenach dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, uwzględnieniem pkt 3 lit. c,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **KD-D** lub dróg wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę,
 - g) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt 3 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) na terenach: **RM**, **MN** i **US** zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektro-energetycznych,
- 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 do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

§ 13. Zakazuje się, innego niż wynikające z przeznaczenia terenów, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **4RM** 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku pomocniczego,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynku pomocniczego – 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynku mieszkalnego od 35° do 45°,
 - b) dla budynku pomocniczego do 12° lub od 35° do 45°;
- 8) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku socjalnego,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m,
 - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 5) dla budynku socjalnego:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 350 m²,
 - b) wysokość do 5 m,
 - c) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 6) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM** i **5RM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) usług agroturystycznych i obiektów im służących,
 - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

- 4) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 5) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 750 m²;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% 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, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;
- 11) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R** i **5R** 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) 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) dopuszczenie zalesienia użytków rolnych innych niż łąki lub pastwiska;
- 5) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 6) powierzchnię działki siedliskowej nie mniejszą niż 3000 m², z uwzględnieniem przepisów dotyczących ustroju rolnego;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki siedliskowej, przy czym nie więcej niż 500 m²;
- 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 30° do 45°;
- 11) dopuszczenie dostępu:

- a) do dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych,
- b) terenu **2R** do terenu **KD-D** przez tereny **1RM** lub **2RM**,
- c) terenu **3R** do terenu **KD-D** przez teren **3RM**;

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL** i **13ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu;
- 2) na terenie **12ZL** zachowanie działki drogowej, stanowiącej drogę dojazdową do gruntów rolnych lub leśnych;
- 3) 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;
- 4) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, wynikających z planu urządzenia lasu;
- 6) dopuszczenie dostępu terenów: **1ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 10ZL, 11ZL** i **13ZL** do terenów dróg publicznych i wewnętrznych przez drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych lub przez przyległe tereny rolnicze;
- 7) w strefach „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS** ustala się:

- 1) wody płynące w ciekach naturalnych lub kanałach;
- 2) zachowanie cieku jako otwartego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych, mostów, przepustów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż cieku;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K** i **2K** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do 2 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M** ustala się:

- 1) lokalizację melioracyjnej stacji pomp;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stacji transformatorowej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy do 12 m;
- 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku stacji kontenerowych do 2 m,
 - b) w przypadku stacji wieżowych do 12 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 24. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację:
 - a) co najmniej jednostronnego chodnika wzdłuż terenów **RM** i **US**,
 - b) trasy rowerowej w formie: odrębnej drogi rowerowej lub pasa dla rowerów oznaczonego na jezdni lub ciągu pieszo-rowerowego, na kierunku zgodnym z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 5) w strefach „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 25. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** 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 strefach „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 26. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych:

- 1) własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,11 ha na cele nierolnicze i nieleśne;

2) własności osób fizycznych o powierzchni 0,15 ha na cele nierolnicze i nieleśne.

2. Na zmianę przeznaczenia, o której mowa w ust. 1 pkt 1 uzyskano zgodę Ministra Środowiska w decyzji nr DLP-II-6501-77/41913/14/JS z dnia 15 października 2014 r.

3. Na zmianę przeznaczenia, o której mowa w ust. 1 pkt 2 uzyskano zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego w decyzji nr WRiR-I.7151.7.2014.EN z dnia 16 czerwca 2014 r.

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

§ 28. 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/149/2015
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 dla obrębu Jelonek**

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:

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-5014/22/1/14/RS z dnia 18 lutego 2014 r.

1. **Uwaga dotyczy** wyznaczenia pasów zieleni o szerokości minimum 5 m na odcinkach terenów (jednostek funkcjonalnych) wyznaczonych w planie miejscowym, graniczących ze śródlądowymi wodami płynącymi tj. z jez. Jeleń oraz kanałem Krągi.

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. 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 2012r. poz. 145 ze zm.).

2. **Uwaga dotyczy** wyłączenia z zalesień pasa działek nr 99/2 i 3/1 o szerokości 5 m graniczącego z kanałem Krągi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Działki nr 99/2 i 3/1 położone są w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem 2ZL, dla którego ustalono przeznaczenie – teren lasów i do zalesień. Działka 99/2 stanowi obecnie las i wnioskowana zmiana wymagałaby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto na wszystkich terenach ZL – lasów i do zalesień plan miejscowy dopuszcza pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów sklasyfikowanych jako nieleśne.

3. **Uwaga dotyczy** pozostawienia terenu 4ZL (dz. nr 23, 24, 25 i 26 obręb Jelonek) jako użytki zielone – tereny rolnicze.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Działki nr 23, 24, 25 i częścią działki nr 26, zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo”, ustalone zostały w planie jako teren lasów i do zalesień o symbolu 4ZL. Jednak dla wszystkich terenów ZL – lasów i do zalesień plan miejscowy dopuszcza pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów sklasyfikowanych jako nieleśne.

4. **Uwaga dotyczy** uwzględnienia w części graficznej i opisowej istniejących wód i urządzeń melioracyjnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu ustala odrębne przeznaczenie dla kanału Krągi, oznaczając go symbolami 1WS i 2WS jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych, dla których w § 20 zawarte są ustalenia szczegółowe. Ponadto w części tekstowej w § 5 pkt 1 lit. b ustala się na terenach R zachowanie cieków i rowów – urządzeń melioracji jako otwartych, a w § 10 pkt 1 lit. b ustala się zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy, przez co uwzględnia się istniejące urządzenia melioracyjne.

Urządzenia melioracyjne istniejące na obszarze objętym planem miejscowym na mapie ewidencyjne zostały wyodrębnione oznaczeniami W/R lub 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, na których zlokalizowane są rowy, wyodrębnia w większości tereny rolnicze, oznaczone symbolem R lub tereny lasów i do zalesień – ZL.

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 drogi publicznej **KD-D**, w tym budowę drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym oraz ścieżką rowerową.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zapisane zostały wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** tj. terenie drogi publicznej klasy dojazdowej. Inwestycje dotyczyć będą budowy drogi wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 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. *Prawoenergetyczne*.

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 budżet 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*.