



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 8 grudnia 2015 r.

Poz. 5243

### UCHWAŁA NR XIV/152/2015 RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE

z dnia 29 października 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Piława**

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/377/09 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 Piława 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 Piława, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Piława, 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 o funkcji higieniczno-sanitarnej** - należy przez to rozumieć budynek użyteczności publicznej składający się z pomieszczeń higieniczno-sanitarnych wraz z niezbędną komunikacją, pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi w rozumieniu aktów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 2) **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;

- 3) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **działce siedliskowej** - należy przez to rozumieć działkę gruntu ornego, na którym, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, istnieje możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
- 6) **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;
- 7) **istniejących działkach budowlanych** - należy przez to rozumieć działki budowlane lub ich części, zlokalizowane w granicach danego terenu, zgodnie ze stanem na dzień uchwalenia planu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na nie mniej niż 60% długości elewacji;
- 10) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 11) **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;
- 12) **szyldzie** - należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług, o maksymalnej powierzchni 1,5 m<sup>2</sup>;
- 13) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć: tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 14) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy, w której najwyższa część dachu utworzona na przecięciu głównych połączeń dachowych jest równoległa do linii rozgraniczającej z terenem bezpośrednio przyległej drogi, od strony której zlokalizowana jest elewacja z głównym wejściem do danego budynku;
- 15) **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;
- 16) **usługach agroturystycznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną przez rolników, polegającą na wynajmie pokoi w obrębie zabudowań wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, w ramach zabudowy zagrodowej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej - usług turystycznych, oznaczone symbolami: **1MN/Ut, 2MN/Ut, 3MN/Ut, 4MN/Ut, 5MN/Ut, 6MN/Ut, 7MN/Ut i 8MN/Ut**;
- 4) tereny zabudowy usługowej - usług turystycznych, oznaczone symbolami: **1Ut, 2Ut, 3Ut, 4Ut, 5Ut, 6Ut, 7Ut i 8Ut**;
- 5) teren zabudowy usługowej - usług turystycznych oraz sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **Ut/US**;
- 6) teren zabudowy usługowej - usług sakralnych, oznaczony symbolem **Uk**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich lub gospodarstwach leśnych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM i 17RM**;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US, 3US i 4US**;
- 9) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **ZP/US**;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R i 13R**;
- 11) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **Z**;

- 12) tereny lasów i do zalesień, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL i 17ZL;**
- 13) tereny cmentarzy, oznaczone symbolami **1ZC i 2ZC;**
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS;**
- 15) teren parkingu, oznaczony symbolem **KP;**
- 16) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony symbolem **W;**
- 17) teren infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczone symbolami: **1K, 2K i 3K;**
- 18) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E;**
- 19) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D;**
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW.**

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

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

- 1) nakazuje się:
  - a) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z uwzględnieniem lit. b-c 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) na terenach: **2Ut, 3Ut, 9RM, 10RM, KP, Z, 9R, 11R i 12R**, lokalizację obiektów budowlanych, dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
  - d) krycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 20° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze z palety czerwonej lub brązowej,
  - e) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych lokalizowanych przy granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji wzdłuż terenów dróg publicznych lub wewnętrznych oraz wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **WS**, ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
  - b) na terenach: **MN, MN/U, MN/Ut, RM, Ut, Uk, US, Ut/US i ZP/US** lokalizacji nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) lokalizacji urządzeń reklamowych:
    - z uwzględnieniem pkt 3 lit. r,
    - w strefie oddziaływania skrzyżowań w ciągu drogi **KD-G**,
    - wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego,
  - d) lokalizacji 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,
  - g) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego;
- 3) dopuszcza się:
  - a) wysunięcie zjazdów, schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed 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, przy czym na terenach przyległych do terenu **KD-G**, w odległości nie mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej z terenem **KD-G**,
- 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, w tym powierzchni budynków pomocniczych, 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) na terenach **MN/U** i **MN/Ut** dowolne kształtowanie proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia,
- i) na terenach **MN** zachowanie i przebudowę:
  - istniejących budynków inwentarskich,
  - istniejących budynków i lokali usługowych,
- j) na terenach: **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN** i **12MN** lokalizację budynków mieszkalno-usługowych zamiast budynków mieszkalnych jednorodzinnych, albo w budynkach pomocniczych lokali usługowych
  - wyłącznie jako towarzyszących w granicach działki budowlanej budynkowi mieszkalnemu,
- k) na terenach **RM** zachowanie, przebudowę lub rozbudowę, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników ustalonych w przepisach szczegółowych dla budynków mieszkalnych:
  - istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - istniejących budynków i lokali usługowych,
- l) na terenach **RM** 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 5,
- m) na terenach **Ut**:
  - zachowanie i przebudowę istniejących budynków i lokali mieszkalnych,
  - zachowanie usług innych niż usługi turystyczne,
- n) lokalizację budynków pomocniczych przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, z uwzględnieniem pkt 1 lit. e,
- o) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
- p) w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynków na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych nakazuje się układ kalenicowy, zachowanie istniejącego układu połaci dachowych,
- q) w przypadku rozbudowy budynków, zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- r) na terenach: **MN/U**, **MN/Ut** i **Ut** oraz na istniejących budynkach usługowych zlokalizowanych na terenach **MN** i **RM**, lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych,
- s) lokalizację obiektów małej architektury,
- t) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- u) lokalizację tablic informacyjnych,
- v) przebudowę istniejących zjazdów i dojazdów.

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

- 1) nakazuje się:
  - a) na terenach przeznaczonych do zabudowy zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
  - b) na terenach: **R**, **ZL**, **ZP/US** i **Ut** zachowanie:
    - cieków naturalnych i rowów - urządzeń melioracji jako otwartych, z wyjątkiem przepustów lub mostów,
    - naturalnych zbiorników wodnych,

- 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, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 1MN/Ut, 2MN/Ut, 3MN/Ut, 4MN/Ut, 5MN/Ut, 6MN/Ut, 7MN/Ut, 8MN/Ut, 1Ut, 2Ut, 3Ut, 4Ut, 5Ut, 6Ut, 7Ut** i **8Ut** 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: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** i **6MN/U** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- f) na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM** i **17RM** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu lub inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej oraz z uwzględnieniem pkt 3 lit. a,
- b) wycinania trzcinowisk oraz nadwodnych szuwarów i zadrzewień, z wyjątkiem:
- drzew obumarłych lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
  - przekształceń związanych z regulacją cieku lub robót związanych z zabezpieczeniem lub rozbudową dróg,
- c) przekształcania linii brzegowej lub brzegów wód powierzchniowych na terenach **WS**;
- 3) dopuszcza się:
- a) z wyjątkiem terenów: **MN, MN/U** i **MN/Ut** lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała:
- dla terenów położonych w granicach obszarów Natura 2000, brak znacząco negatywnego oddziaływania na cele ochrony obszarów Natura 2000, o których mowa w § 8 pkt 2 i 3,
  - brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”,
- b) stosowanie do celów grzewczych: sieci ciepłych, kotłowni gazowych, ogrzewania olejowego, kolektorów słonecznych, ogrzewania elektrycznego, pomp ciepła lub kotłów węglowych centralnego ogrzewania na ekologiczne i wysokosprawne źródła ciepła na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów.
- § 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, oznaczoną 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) zachowanie i rewaloryzację historycznej kompozycji układu zieleni,
- d) krycie budynków mieszkalnych lub usługowych dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowej, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi,
- e) kierunek spadku głównej połaci dachowej budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych zlokalizowanych na działkach budowlanych z frontem od drogi publicznej, równoległy do drogi **1KD-Z**, z dopuszczeniem zachowania, w przypadku przebudowy lub rozbudowy, innego kierunku spadku głównej połaci dachowej na istniejących budynkach,
- f) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, szyldów lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków;

- 2) strefę ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:
  - a) zachowanie układu drogowego,
  - b) nawiązanie w nowych i uzupełniających elementach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz parametry zabudowy ustalone w ustaleniach szczegółowych,
  - c) na budynkach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 30° stosowanie ceramicznych pokryć dachowych w kolorze z palety czerwonej,
  - d) zachowanie osi kompozycyjnych, wglądów i powiązań widokowych;
- 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) budynki historyczne o cechach zabytkowych objęte ochroną konserwatorską na mocy planu, oznaczone na rysunku 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: **8MN/Ut** (budynek nr 43), **9RM**, **10RM** i **14RM** (budynek nr 13) zakaz:
    - rozbudowy,
    - zewnętrznego ocieplania,
    - wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych, z wyjątkiem tylnej elewacji,
  - d) zakaz nadbudowy,
  - 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, mieszkalno-usługowych lub 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. l,
  - l) zakaz tynkowania i ocieplania zewnętrznego elewacji ceglanych,
  - m) w przypadku budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych 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 dla budynków w układzie kalenicowym,
  - 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,
  - r) w przypadku konieczności rozbioru, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego, potwierdzonego ekspertyzą techniczną, wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie jednego egzemplarza organowi do spraw ochrony zabytków;
- 6) ochronę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, do których należą:
- a) kościół pw. Św. Piotra i Pawła wraz z cmentarzem przykościelnym na terenie **Uk**,
  - b) cmentarz komunalny na części terenu **1ZC**,
  - c) cmentarz ewangelicki na terenie **2ZC**.

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

- 1) zapewnienie dostępu do terenów **WS**;
- 2) na terenach: **KP**, **2Ut**, **1US**, **Ut/US**, **2US**, **5Ut**, **3US**, **8MN/Ut**, **6Ut**, **7Ut** i **8Ut** dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej terenu **7WS**;
- 3) na terenach: **R**, **ZL** i **ZP/US** dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej terenów **WS**.

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

- 1) ochronę i zagospodarowanie obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obejmującego cały obszar planu, 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) ochronę i zagospodarowanie obszaru Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Jeziora Czaplinskie” PLH320039, którego granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) zachowanie i ochronę pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) dla lasów ochronnych, w granicach terenów **ZL**, 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 ustalono 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 zamianę 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 m<sup>2</sup> na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, na każdym z terenów, z wyjątkiem terenów **ZL**;
- 3) inną powierzchnię działek budowlanych, w strefach dopuszczalnych mniejszych powierzchni działek budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, jednak nie mniejszą niż obszar danej strefy w granicach danego terenu.

**§ 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 oraz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami **ZL** ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa terenów lasów i do zalesień.

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

- 1) dostęp do dróg publicznych lub 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, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych oraz pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów i dostępu do działek;
- 3) zakaz lokalizacji nowych zjazdów na teren **KD-G**;
- 4) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenu **KD-G** - droga klasy głównej,
  - b) dla terenów **KD-Z** - drogi klasy zbiorczej,
  - c) dla terenów **KD-D** - drogi klasy dojazdowej;
- 5) 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;
- 6) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 7) na terenach przeznaczonych do zabudowy, w przypadku budowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. b lub usług agroturystycznych;
- 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, 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 komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 3 lit. c-d,



- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów **KDW** i **KD-D**, do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych lub drenokolektorów, z dopuszczeniem zastosowania nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód do gruntu,
  - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **KD-G** i **KD-Z** do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych lub drenokolektorów,
  - h) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b,
  - i) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, sieci niskiego lub średniego ciśnienia,
  - j) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem pkt 3 lit. d;
- 3) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
  - 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 lub komunalnych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - d) odprowadzanie ścieków bytowych z terenów: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 5MN** i **6MN**, do przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 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: **2Ut, 5Ut, 6Ut, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 13MN, 14MN, 1MN/Ut, 2MN/Ut, 3MN/Ut, 5MN/Ut, 6MN/Ut, US/Ut** i **3RM**;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: **4MN/Ut, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/Ut, 6MN/U** i **ZP/US**.

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, 5MN, 6MN, 8MN** i **9MN**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, a dla terenów **8MN** i **9MN** również w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;

- 9) dopuszcza się dostęp terenu **9MN** do terenu **3KD-Z** przez teren **1Ut** lub do terenu **17KDW** przez istniejący dojazd zlokalizowany na terenie **13ZL**;
- 10) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 1, 2 i 3 w Międzylesiu), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 11) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **7MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN** i **14MN**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie:
  - a) na terenie **10MN** przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej nie większą niż 60 m<sup>2</sup>;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych:
    - na terenach **7MN** i **10MN** - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
    - na terenach: **11MN**, **12MN**, **13MN** i **14MN** do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych:
    - na terenach **7MN** i **10MN** od 35° do 45°,
    - na terenach: **11MN**, **12MN**, **13MN** i **14MN** od 20° do 30°,
  - b) dla budynków pomocniczych:
    - na terenach **7MN** i **10MN** do 12° lub od 35° do 45°,
    - na terenach: **11MN**, **12MN**, **13MN** i **14MN** do 30°;
- 9) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynek mieszkalny nr 6 w Międzylesiu oraz budynek mieszkalny nr 10 i nr 14 w Piławie), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 10) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2;
- 11) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - b) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielenia nie więcej niż jednej działki o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służącej jako dojazd do działek budowlanych, które nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi wewnętrznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;

- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej nie większą niż 60 m<sup>2</sup>;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 8 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie:
  - a) na terenie **2MN**:
    - przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
    - wydzielenia działek o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służących jako dojazd do działek budowlanych, które nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 18% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 360 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnię zabudowy budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej nie większą niż 60 m<sup>2</sup>;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **3MN/U** i **4MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków: mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, usługowych, mieszkalno-usługowych lub pomocniczych,
  - b) przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) na terenie **3MN/U** zachowania, przebudowy lub adaptacji na funkcje usługowe istniejących budynków inwentarskich,
  - d) lokalizacji 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) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 pkt 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 8) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym;
- 9) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 21, 22 i 29 w Piławie), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 10) 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 **2MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, usługowych, mieszkalno-usługowych lub pomocniczych,
  - b) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, a dla działki nr 197/2 nie większą niż 22% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 7) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

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

- 1) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków: mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, usługowych, mieszkalno-usługowych lub pomocniczych,
  - b) przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) zachowania, przebudowy lub adaptacji na funkcje usługowe istniejących budynków inwentarskich, z uwzględnieniem pkt 8,
  - d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 35° do 45°,

- b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 7) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym;
- 8) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (obora nr 36 w Piławie), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 9) 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 **6MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków: mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, usługowego, mieszkalno-usługowego lub pomocniczego,
  - b) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż 2 budynków;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 8) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych prowadzących usługi turystyczne;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

**§ 24.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **3MN/Ut**, **4MN/Ut** i **5MN/Ut** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych prowadzących usługi turystyczne;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,

- c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) wydzielenia działek o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służących jako dojazdy do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych wyłącznie jako wolno stojących;
  - 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż 2 budynków, przy czym nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy jednego budynku nie większą niż 250 m<sup>2</sup>;
  - 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
    - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
  - 10) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym dla budynków mieszkalnych lub usługowych jednokondygnacyjnych nie mniejszy niż 25°;
  - 11) dopuszczenie dostępu:
    - a) terenu **4MN/Ut** do drogi **1KD-Z** przez teren **15RM**, w tym przez działki, o których mowa w pkt 2 lit. e,
    - b) terenu **5MN/Ut** do drogi **1KD-Z** przez teren **16RM**, w tym przez działki, o których mowa w pkt 2 lit. e.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych prowadzących usługi turystyczne;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) wydzielenia działek o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służących jako dojazdy do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych wyłącznie jako wolno stojących;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usługowego prowadzącego usługi turystyczne;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 10) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

**§ 26.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **6MN/Ut** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych prowadzących usługi turystyczne;

## 2) dopuszczenie:

- a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) wydzielenia działek o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służących jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych wyłącznie jako wolno stojących;
  - 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
  - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy jednego budynku nie większą niż 250 m<sup>2</sup>;
  - 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
    - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
  - 10) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°, przy czym dla budynków mieszkalnych lub usługowych jednokondygnacyjnych nie mniejszy niż 25°.

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **7MN/Ut** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych prowadzących usługi turystyczne;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej,
  - b) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - c) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - d) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - e) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - f) wydzielenia nie więcej niż jednej działki o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służącej jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub rekreacji indywidualnej wyłącznie jako wolno stojących;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż 2 budynków, przy czym nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy jednego budynku nie większą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym dla budynków mieszkalnych lub usługowych jednokondygnacyjnych nie mniejszy niż 25°;
- 10) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

**§ 28.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **8MN/Ut** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych prowadzących usługi turystyczne;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) w budynku mieszkalnym lub usługowym wydzielenia jednego lokalu usługowego innego niż prowadzącego usługi turystyczne o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej danego budynku,
  - c) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - d) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - e) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - f) przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - g) zachowania, przebudowy lub adaptacji na funkcje usługowe istniejących budynków inwentarskich, z uwzględnieniem pkt 8;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych wyłącznie jako wolno stojących;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w układzie kalenicowym;
- 10) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 41, 43 i 44 oraz stodoła nr 43 w Piławie), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 11) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

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

- 1) lokalizację usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) wydzielenia działek o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służących jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 500 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem trzeciej w formie poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m,
  - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;



- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
- dla budynków usługowych od 20° do 30°,
  - dla budynków pomocniczych do 30°.

**§ 30.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonych symbolami **5Ut** i **8Ut** ustala się:

- 1) lokalizację usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie:
  - wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - lokalizacji budynków pomocniczych,
  - lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku usługowego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - dla budynków usługowych:
    - na terenie **5Ut** od 35° do 45°,
    - na terenie **8Ut** od 20° do 30°,
  - dla budynków pomocniczych do 30°;
- 9) lokalizację budynków usługowych w układzie kalenicowym.

**§ 31.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **2Ut** i **6Ut** ustala się:

- 1) lokalizację usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie:
  - wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - lokalizacji budynków pomocniczych,
  - lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku usługowego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - dla budynków usługowych:
    - na terenie **2Ut** od 20° do 30°,
    - na terenie **6Ut** od 35° do 45°,
  - dla budynków pomocniczych:
    - na terenie **2Ut** do 30°,
    - na terenie **6Ut** do 12° lub od 35° do 45°;

- 9) lokalizację budynków usługowych w układzie kalenicowym;
- 10) dostęp terenu **2Ut** wyłącznie do drogi **1KD-Z**.

§ 32. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **3Ut** ustala się:

- 1) lokalizację usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony terenu **KD-G**;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 750 m<sup>2</sup>;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków usługowych od 20° do 30°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 30°;
- 8) dostęp wyłącznie do drogi **4KD-D**.

§ 33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolami **1Ut** ustala się:

- 1) lokalizację usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego,
  - b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) lokalizacji niekubaturowych sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) wydzielenia nie więcej niż jednej działki o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służącej jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 10000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię jednego budynku nie większą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków usługowych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych do 12° lub od 35° do 45°.

§ 34. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **7Ut** ustala się:

- 1) lokalizację pola namiotowego wraz z niezbędną infrastrukturą;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej,
  - b) jednego budynku prowadzącego usługi turystyczne,
  - c) w budynku, o którym mowa w lit. b, wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej tego budynku,
  - d) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 10000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 3% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej nie większą niż 150 m<sup>2</sup>;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku prowadzącego usługi turystyczne do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej nie większą niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku prowadzącego usługi turystyczne od 20° do 30°,
  - b) dla budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej do 30°.

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

- 1) lokalizację usług turystycznych wraz z plażą;
- 2) zagospodarowanie pasa terenu w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej terenu **7WS** (Jez. Pile) w formie plaży;
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - b) pomostów,
  - c) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej;
- 5) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1300 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt 6 oraz § 9 ust. 2 pkt 3;
- 6) dopuszczenie wydzielenie mniejszych działek geodezyjnych, w celu ich połączenia w jedną działkę związaną z lokalizacją wspólnej plaży w granicach terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy jednego budynku nie większą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 11) dopuszczenie dostępu do drogi **1KD-Z** przez teren **3MN/U**;
- 12) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

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

- 1) lokalizację kościoła;
- 2) zachowanie i ochronę historycznego cmentarza przykościelnego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 5) zakaz przekształceń elewacji kościoła, w tym wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni terenu;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 9) wysokość kościoła nie większą niż 25 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 35°;

- 11) dla budynku historycznego o cechach zabytkowych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 12) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 37. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **3US** ustala się:

- 1) lokalizację plaży;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej,
  - b) budowli sportowych,
  - c) pomostów,
  - d) dróg pieszych lub rowerowych,
  - e) oświetlenia;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 75% powierzchni danego terenu;
- 5) wysokość zabudowy dla budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej do 5 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

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

- 1) lokalizację plaży wraz ze sportowo-rekreacyjnymi obiektami budowlanymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku o funkcji higieniczno-sanitarnej na każdym z terenów,
  - b) nie więcej niż jednego budynku o funkcji magazynowej związanej ze składowaniem sprzętu sportowo-rekreacyjnego na każdym z terenów,
  - c) na terenie **2US** lokalizację budynku świetlicy wiejskiej,
  - d) pomostów,
  - e) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m wokół boisk sportowych,
  - f) dróg pieszych lub rowerowych,
  - g) oświetlenia,
  - h) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących budynków;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków o funkcji sportowej do 9 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków innych niż wymienione w lit. a do 5 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°, z dopuszczeniem dla budynku świetlicy od 35° do 45°.

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

- 1) lokalizację placu zabaw;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli sportowych,
  - b) oświetlenia;
- 3) zakaz lokalizacji budynków trwale związanych z gruntem;
- 4) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 75% powierzchni danego terenu.

§ 40. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **11RM** i **14RM** 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) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków inwentarskich do 9 m,
  - c) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych lub inwentarskich do 12° lub od 35° do 45°;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;
- 10) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 13 i 28 w Piławie), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 11) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 41. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1RM**, **7RM**, **8RM**, **12RM**, **15RM** i **16RM**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - b) lokalizacji usług agroturystycznych i obiektów im służących,
  - c) przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - d) na terenie **12RM** zachowania lub przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - e) na terenie **16RM** wydzielenia działek o szerokości nie mniejszej niż 5 m, służących jako dojazdy do działek budowlanych, w tym na terenie **5MN/Ut**, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - f) lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 2400 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 600 m<sup>2</sup>;
- 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) na terenach: **12RM**, **15RM** i **16RM** lokalizację budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym;

- 11) dla terenu **8RM** dostęp przez istniejącą drogę leśną na terenie **13ZL** do drogi **3KD-Z**;
- 12) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 5, 9, 33, 35, 38, 42, 50, 51, 53 i obora nr 33 w Piławie oraz leśniczówka w Międzyzlesiu), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5;
- 13) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

§ 42. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 9RM, 10RM, 13RM** i **17RM**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) usług agroturystycznych i obiektów im służących,
  - c) na terenach **9RM** i **10RM** ogrodzeń pełnych od strony drogi **KD-G**,
  - d) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 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) dostęp:
  - a) terenu **2RM** do drogi poza planem przez teren **1R**,
  - b) terenu **9RM** wyłącznie do drogi **2KD-Z**,
  - c) terenu **10RM** wyłącznie do drogi **1KD-Z**, w tym przez istniejącą drogę leśną na terenie **16ZL**;
- 11) dla budynków historycznych o cechach zabytkowych (budynki mieszkalne nr 1 i 2 oraz budynek mieszkalny, obora i stodoła nr 54 w Piławie), oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 5.

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

- 1) przeznaczenie pod uprawy rolnicze, ogrodnicze lub sadownicze;
- 2) zachowanie działek drogowych, stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na terenach: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 8R, 9R, 10R, 11R** i **12R**, 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) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej z terenem **KD-G**;
- 5) dopuszczenie zalesienia użytków rolnych innych niż łąki lub pastwiska, przy uwzględnieniu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym urządzeń drenarskich;
- 6) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 7) powierzchnię działki siedliskowej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ustroju rolnego;

- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki siedliskowej, przy czym nie więcej niż 500 m<sup>2</sup> na jednej działce siedliskowej;
- 9) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 90% powierzchni działki siedliskowej;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków inwentarskich do 9 m,
  - c) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych lub inwentarskich do 12° lub od 35° do 45°;
- 12) dopuszczenie dostępu do dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3;
- 13) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2;
- 14) w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3;
- 15) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

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

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - b) budynków o funkcji higieniczno-sanitarnej,
  - c) budynków o funkcji magazynowej związanej ze składowaniem sprzętu sportowo-rekreacyjnego,
  - d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
  - e) pomostów,
  - f) plaży,
  - g) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m wokół boisk sportowych,
  - h) oświetlenia,
  - i) dróg pieszych lub rowerowych,
  - j) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 12 000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 12% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 65% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 12 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 35° do 45°;
- 8) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2.

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

- 1) lokalizację cmentarza;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem cmentarza,
  - b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania uroczystości,
  - c) parkingu,
  - d) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej do 12° lub od 35° do 45°;

8) ochronę cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) zachowanie i rewitalizację 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 70% powierzchni terenu;
- 6) zakaz lokalizacji budynków;
- 7) ochronę cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej w formie drzew i krzewów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) szkółki leśnej,
  - b) miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) dostęp wyłącznie do drogi **2KD-Z**.

**§ 48.** 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** i **17ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia 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 ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) na terenach **10ZL** i **13ZL**, w strefach oznaczonych na rysunku planu, zachowanie i ochronę nieczynnych cmentarzy, zgodnie z ustaleniami dla § 46;
- 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 do terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych poprzez przyległe tereny rolnicze, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz bezpośredniego dostępu terenów **15ZL** i **16ZL** do drogi **KD-G**;
- 8) na terenie **13ZL** zapewnienie dostępu do terenu **8RM** przez istniejącą drogę leśną;
- 9) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2;
- 10) w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3;
- 11) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

**§ 49.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 6WS** i **7WS** ustala się:

- 1) powierzchniowe wody stojące;



- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) pomostów,
  - c) na pomostach obiektów budowlanych związanych z gastronomią lub rekreacją,
  - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 3 lit. c:
  - a) powierzchnię zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość do 3 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 4) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2;
- 5) w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

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

- 1) powierzchniowe wody płynące;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych związanych z handlem, gastronomią lub obsługą kąpieliska,
  - b) wiat,
  - c) pomostów,
  - d) na pomostach obiektów budowlanych związanych z gastronomią lub rekreacją,
  - e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków i wiat do 5 m, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) dla obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. d do 3 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°.

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

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy do 2 m;
- 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji nowego ujęcia wody, w miejscu ujęcia zlikwidowanego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych związanych z ujęciem wody,

- b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 6 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) dostęp poprzez istniejący dojazd zlokalizowany na terenie **13ZL**.

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 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 kontenerowej do 2,5 m,
  - b) w przypadku stacji wieżowej do 12 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

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

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

§ 56. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW** i **18KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jezdni i chodników lub pieszo-jezdni,
  - b) drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie **9KDW** budowę zjazdu na teren **KD-G**, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów i zespołów zabudowy o cechach zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1;
- 5) w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 2;
- 6) w strefach „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 4.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 57.** 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych, będących własnością gminy Borne Sulinowo, o powierzchni 0,26 ha na cele nierolnicze i nieleśne.

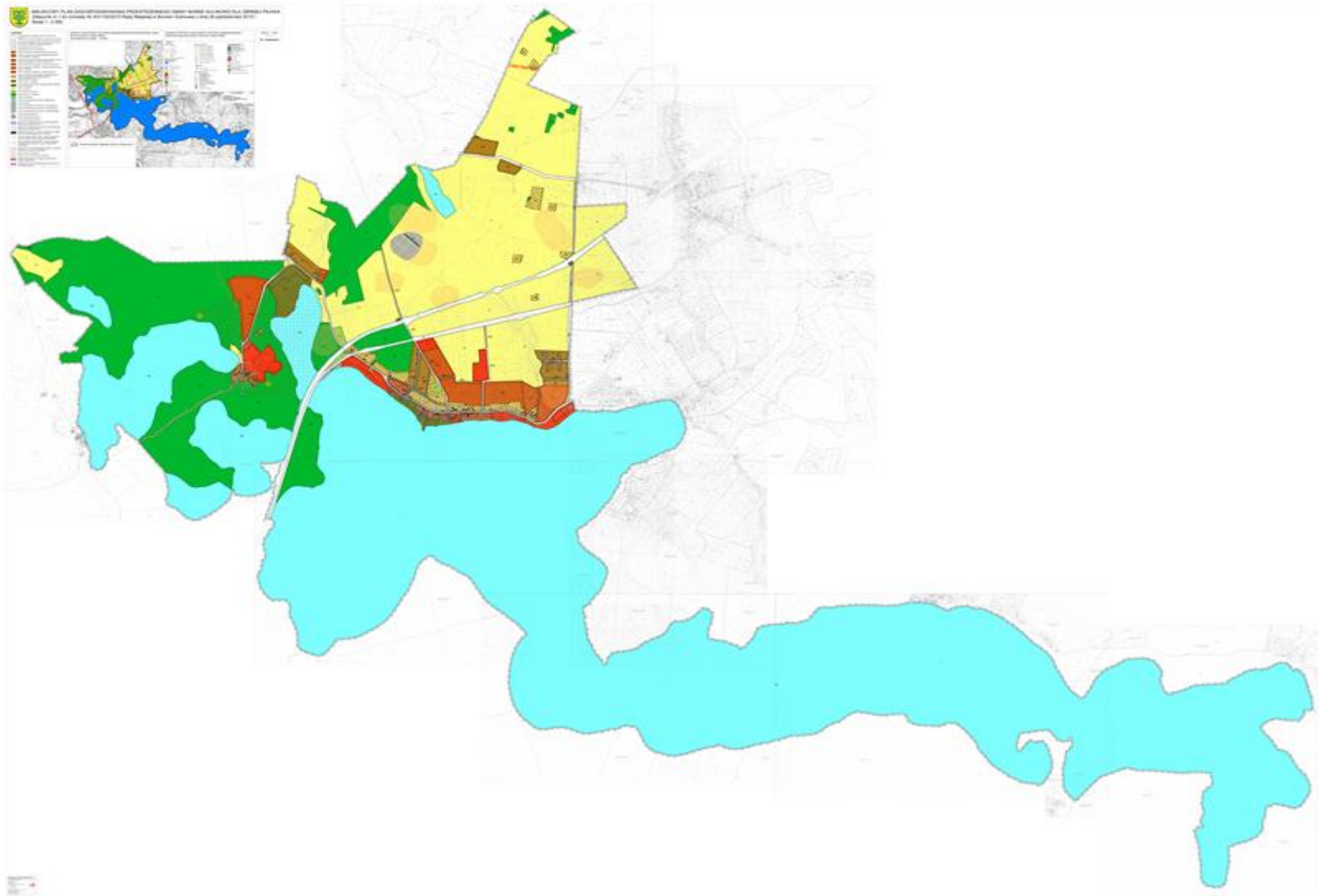
2. Na zmianę przeznaczenia, o której mowa w ust. 1 uzyskano zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego w decyzji nr WRiR-I.7151.55.2014.EN z dnia 27 marca 2015 r.

**§ 58.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

**§ 59.** 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/152/2015  
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 Piława**

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:

**§ 1. Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 277/21 w Międzyzlesiu (teren 2MN/Ut), tak aby od strony drogi leśnej linia zabudowy wynosiła 12 m, a od strony drogi publicznej powiatowej odległość wynosiła 6 m.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo**

**uzasadnienie:** W projekcie planu zmieniono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu lasu (10ZL) zgodnie z treścią uwagi z 15 m na 12 m. Zgodnie z art. 43 *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych*, minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej w terenie zabudowy powinna wynosić 8 m. Biorąc powyższe pod uwagę zmniejszono odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren 3KD-Z (droga powiatowa) z 12 m do 8 m, a nie jak sugerowano w uwadze do 6 m.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

**§ 2. Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** przywrócenia dla działki 95/1 zapisów obecnie obowiązującego planu i wprowadzenie ich do sporządzanego projektu planu, z możliwością dopuszczenia funkcji alternatywnych obok mieszkaniowych polegających na usługach turystycznych, względnie rozszerzenie o kolejne funkcje handlowe i usługowe.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo**

**uzasadnienie:** Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oznacza część południową działki 95/1 o powierzchni 2, 5 ha, symbolem 2MN,ML tj. projektowane budownictwo jednorodzinne od strony jeziora i letniskowe w głębi terenu, linia zabudowy od jeziora 100 m, od osi drogi wojewódzkiej 25 m. Realizacja zabudowy po podłączeniu do sieci kanalizacyjnej. Zabudowa o wysokości do 1,5 kondygnacji. Reszta działki przeznaczona została na tereny rolnicze.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu przeznaczał większość działki 95/1 o powierzchni 5,1 ha, czyli ponad 2 razy większy niż w planie z 1995 r., pod zabudowę. Odwraca jednak ustalenie dotychczasowego planu tzn. od strony jeziora ustala funkcję usług turystycznych (teren 9Ut), a od północy funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 15MN). Ponadto w projekcie planu na terenie 9Ut dopuszczono wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej każdego budynku usługowego.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” przedmiotowa część działki nr 95/1 położona jest na obszarze oznaczonym 2Ut,MN, dla którego studium wskazuje teren usług turystyki jako kierunek dominujący, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.

Ze względu na powyższe oraz na zatwierdzony projekt podziału nieruchomości dołączony do złożonej uwagi do planu, w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) zmieniono przeznaczenie części dz. nr 95/1 ustalone dotąd w projekcie planu symbolami tzn. 9Ut, 15MN i 5KDW na teren 7MN/Ut tzn. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej - usług turystycznych;
- 2) na terenie 7MN/Ut dopuszczono lokalizację budynków rekreacji indywidualnej (tzn. zabudowy letniskowej);

- 3) na terenie 7MN/Ut dopuszczono wydzielanie, nie więcej niż jednej działki o szerokości nie mniejszej niż 6 m, służącej jako dojazd do działek budowlanych, które nie posiadają lub nie będą posiadać bezpośrednio dostępu do drogi publicznej;
- 4) na terenie 7MN/Ut powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zmieniono z nie mniejszej niż 10000 m<sup>2</sup> na nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

### **§ 3. Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

1. **Uwaga dotyczy** zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 277/22 w Międzylesiu (teren 2MN/Ut), tak aby od strony drogi leśnej linia zabudowy wynosiła 12 m, a od strony drogi publicznej powiatowej odległość wynosiła 6 m.

#### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo**

**uzasadnienie:** W projekcie planu zmieniono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu lasu (10ZL) zgodnie z treścią uwagi z 15 m na 12 m. Zgodnie z art. 43 *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych*, minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej w terenie zabudowy powinna wynosić 8 m. Biorąc powyższe pod uwagę zmniejszono odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren 3KD-Z (droga powiatowa) z 12 m do 8 m, a nie jak sugerowano w uwadze do 6 m.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

### **§ 4. Zgłaszający uwagi:** osoby fizyczne

1. **Uwaga dotyczy** zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 245/2 (teren ZP/US), dostosowania jej do rzeźby terenu, a w rezultacie przesunięcia jej o ok. 40 m w kierunku jez. Łąkie.

#### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo**

**uzasadnienie:** Ze względu na położenie działki 245/2 w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta w taki sposób, aby uwzględnić zakaz wynikający z uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach z 2014 r. poz. 1637) tzn. na odległość 100 m od linii brzegowej jez. Łąkie.

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

2. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji wielofunkcyjnego budynku, w którym znalazłoby się mieszkanie właściciela (zarządcy), sanitariaty, zaplecze gospodarczo-magazynowe i inne związane z obsługą funkcji sportowej i rekreacyjnej/zieleni urządzonej.

#### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W projekcie planu nie zakazano lokalizacji wielofunkcyjnego budynku związanego z funkcją sportu i rekreacji. Studium dopuszcza w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych lub produkcyjnych. W studium nie dopuszczono natomiast żadnych lokali mieszkalnych na terenach sportu i rekreacji.

3. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji do 4 budynków rekreacyjnych - domki turystyczne o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>.

#### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Uwaga sprzeczna jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które na wnioskowanym terenie wskazuje kierunek zmian oznaczony symbolem 8ZP/US tj. teren zieleni urządzonej, teren sportu i rekreacji. Studium nie dopuszcza natomiast lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej.

4. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia lokalizacji w strefie brzegowej, oprócz pomostu i plaży, zaplecza obsługi - przebieralni, magazynu sprzętu wodnego, sanitariatu.

#### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W projekcie planu nieprzekraczalna linii zabudowy odsunięta jest od jeziora od 130 m do około 155 m, ze względu na położenie w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”. Przesuwanie linii zabudowy do samego jeziora jest nieuzasadnione przede wszystkim, ze względu na grząskie, podmokłe tereny w sąsiedztwie jeziora oraz położenie w obszarze chronionego krajobrazu, w którym przepisy odrębne zakazują lokalizacji obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych.

5. **Uwaga dotyczy** przyjęcia dla terenu 8ZP/US powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>, stanowiącej górną granicę dla sąsiadujących obszarów (1MN/Ut, 4MN, 2MN/Ut).

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W projekcie planu ustalono powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 12 000 m<sup>2</sup>. Teren ZP/US położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora i intencją zarówno studium, jak i planu miejscowego była jak najbardziej ekstensywna zabudowa tego obszaru. Ustalona w projekcie planu powierzchnia działki uniemożliwia jej wtórny podział, a tym samym intensyfikację zabudowy. Tereny 1MN/Ut, 4MN, 2MN/Ut oddzielone są od jeziora drogą publiczną i posiadają zupełnie inne ustalenia w studium.

**§ 5. Zgłaszający uwagi:** osoby fizyczne

1. **Uwaga dotyczy** usunięcia z § 6 pkt 2 lit. c nakazu stosowania ceramicznych pokryć dachowych.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Zapis § 6 pkt 2 lit. c, który w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, ustala na budynkach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 30° stosowanie ceramicznych pokryć dachowych w kolorze z palety czerwonej, był warunkiem uzgodnienia projektu planu przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyrażonym w postanowieniu Nr 17.2015.K z dnia 14 stycznia 2015 r.

2. **Uwaga dotyczy** usunięcia z § 6 pkt 5 lit. c zakazu rozbudowy, zewnętrznego ocieplania oraz wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych dla wymienionych budynków.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Ustalenia § 6 pkt 5 lit. c tj. zakaz rozbudowy, zewnętrznego ocieplania oraz wykonywania dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych, odnoszą się jedynie do 4 budynków historycznych o cechach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, były warunkiem uzgodnienia projektu planu przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyrażonym w postanowieniu Nr 655.2014.K z dnia 27 października 2014 r.

3. **Uwaga dotyczy** usunięcia z § 6 pkt 5 lit. p zakazu instalacji kolektorów słonecznych na elewacjach i dachach.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Ustalenia dla budynków historycznych o cechach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, dotyczące zakazu instalacji kolektorów słonecznych na elewacjach i dachach, mają służyć ochronie detali architektonicznych oraz walorów estetycznych ww. budynków i uzgodnione zostały w takim kształcie przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. **Uwaga dotyczy** dopuszczenia na terenach 1MN, 2MN i 3MN lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W projekcie planu na terenach 1MN, 2MN i 3MN ustalono odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.

W drodze gminnej oznaczonej symbolem 1KD-D, przy której zlokalizowane są ww. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Biorąc to pod uwagę oraz wytyczne dotyczące postępowania ze ściekami, wynikające z przepisów *Ustawy dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*, która jest aktem nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego - nie dokonano żadnych zmian w zapisach projektu planu w zakresie odprowadzania ścieków.

5. **Uwaga dotyczy** usunięcia z tekstu planu zakazu lokalizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach 2MN i 3MN, a na terenie 3MN dopuszczenia budynków usługowych.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W celu zachowania ładu przestrzennego i uniemożliwienia niekontrolowanych, innych niż dopuszczone ustaleniami planu miejscowego, wtórnych podziałów nieruchomości,

w projekcie planu, na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustalono lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Nie widzi się zasadności wprowadzania wyjątków dla terenów 2MN i 3MN.

Dopuszczenie na terenie 3MN budynków usługowych, sprzeczne jest z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, które wskazuje kierunek zmian w przeznaczeniu oznaczony symbolem 24MN tj. teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których nie dopuszczono lokalizacji budynków usługowych.

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

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

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

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

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/152/2015  
Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie  
z dnia 29 października 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.), Rada Miejska w Bornem Sulinowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy 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 poszczególnych dróg publicznych klasy dojazdowej (1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D), w tym: budowę lub modernizację dróg wraz z oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zapisane zostały wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D** tj. terenach dróg publicznych klasy dojazdowej. Inwestycje dotyczyć będą modernizacji lub budowy dróg 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. *Prawo energetyczne*.

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

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

- 1) wydatki majątkowe finansowane z 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*.