

UCHWAŁA NR XXV/191/13 RADY GMINY KŁODAWA

z dnia 20 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obrębu Mironice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/98/07 Rady Gminy Kłodawa z dnia 31 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obrębu Mironice

uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obrębu Mironice - zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa, uchwalanego uchwałą Nr XLVIII/362/10 Rady Gminy Kłodawa z dnia 30 lipca 2010 r. - wg załączonego w rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:2000 - stanowiącego załącznik nr 1 (arkusze 1A - 1B) do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej - stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN1** ,
- 2) tereny planowanej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN2** ,
- 3) teren usług nieuciążliwych z funkcją mieszkaniową jednorodziną - oznaczony symbolem **U,MN** ,
- 4) tereny usług turystycznych - oznaczone symbolem **UT** ,
- 5) teren usług sportu i rekreacji - oznaczony symbolem **US** ,
- 6) teren obsługi produkcji rolnej w zakresie ogrodnictwa - oznaczony symbolem **RU** ,
- 7) tereny rolnicze - oznaczone symbolem **R** ,
- 8) tereny lasów - oznaczone symbolem **ZL** ,
- 9) tereny zieleni parkowej - oznaczone symbolem **ZP** ,
- 10) tereny nieczynnych cmentarzy - oznaczone symbolem **ZC** ,
- 11) tereny zieleni innej - oznaczone symbolem **ZI** ,
- 12) tereny stawów hodowlanych - oznaczone symbolem **WS,R** ,
- 13) tereny rzeki "Kłodawki" - oznaczone symbolem **WS1** ,
- 14) tereny wydzielonych ewidencyjnie rowów melioracyjnych - oznaczone symbolem **WS2** ,
- 15) teren przepompowni ścieków - oznaczony symbolem **Kps** ,
- 16) teren publicznej drogi lokalnej - oznaczony symbolem **KDL** ,
- 17) tereny publicznych dróg dojazdowych - oznaczone symbolem **KDD** ,
- 18) tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW1** ,
- 19) tereny innych dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW2** .

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 (arkusze 1A-1B) do niniejszej uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń oraz dodatkowe elementy informacyjne,
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,
- 4) przeznaczeniu terenów - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację budynków; bez prawa jej przekraczania oraz z dopuszczeniem tolerancji 1,5 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą realizację budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem tolerancji 1,5 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,
- 7) pasie technologicznym - należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy danej linii elektroenergetycznej, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w tekście planu; w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 8) odległości podstawowej - należy przez to rozumieć strefę ochronną wyznaczoną po obu stronach osi gazociągu, której wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w tekście planu; w obrębie, której obowiązują ograniczenia w jej zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
- 10) zasadach kształtowania zabudowy - należy przez to rozumieć zalecaną formę (kształt) zabudowy mieszkaniowej i jej usytuowanie w obrębie terenów MN2, określone graficznie w rysunku planu linią przerywaną oraz obowiązek wskazanego w rysunku planu układu głównej kalenicy,
- 11) głównej kalenicy - należy przez to rozumieć najdłuższą i jednocześnie najwyżej położoną kalenicę budynku mieszkalnego,
- 12) dominancie - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną,
- 13) akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego wymagającą indywidualnego rozwiązania architektonicznego, wyróżniającą się z otoczenia formą, detałem, kolorystyką lub wysokością,
- 14) wyrazie architektonicznym - należy przez to rozumieć zespół cech architektonicznych obiektu budowlanego uwarunkowanych historycznie, będących elementem dziedzictwa kulturowego miejsca oraz wchodzącym w skład szerszego układu urbanistycznego lub ruralistycznego miejscowości,
- 15) zasadach parcelacji - należy przez to rozumieć zalecany podział terenów na działki budowlane,
- 16) dachach wysokich - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z wykluczeniem dachów kopertowych i mansardowych oraz z dopuszczeniem występow, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu i naczółków,
- 17) drogach publicznych - należy przez to rozumieć drogi zaliczone do kategorii dróg publicznych, w tym gminnych i powiatowych o znaczeniu lokalnym i dojazdowym, z których może korzystać każdy, zgodnie z ich przeznaczeniem, a których realizacja i utrzymanie należą do zadań własnych właściwego samorządu,
- 18) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, których budowa, utrzymanie, zarządzanie i oznakowanie należy do zarządcy terenu, na którym zlokalizowana jest droga lub do właściciela terenu,

- 19) drogach polnych - należy przez to rozumieć drogi niewyznaczone w rysunku planu, służące do obsługi terenów rolniczych R oraz stawów hodowlanych WS,R i znajdujące się w obrębie tych terenów, niebędące drogami publicznymi i wewnętrznymi,
- 20) drogach leśnych - należy przez to rozumieć drogi niewyznaczone w rysunku planu, służące do obsługi terenów lasów ZL i znajdujące się w obrębie tych terenów, niebędące drogami publicznymi i wewnętrznymi,
- 21) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji lub promocji wizualnej, w jakiegokolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem,
- 22) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 23) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej,
- 24) obiektach nadawczo - odbiorczych telekomunikacji - należy przez to rozumieć obiekty służące do nadawania, odbioru lub transmisji informacji za pomocą fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną takie, jak stacje bazowe telefonii komórkowej, nadajniki telewizyjne, radiostacje, anteny telewizyjne i satelitarne, a także obiekty do nich podobne,
- 25) sieciowych systemach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- 26) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%,
- 27) obiekcie sezonowym - należy przez to rozumieć tymczasowy, nie trwale związany z gruntem i łatwo rozbieralny obiekt budowlany, na potrzeby związane z funkcją terenu,
- 28) bezpośrednim sąsiedztwie istniejących wód powierzchniowych WS1 i WS2 - należy przez to rozumieć części nieruchomości bezpośrednio przylegające do wód powierzchniowych o szerokości, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 29) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały akty prawodawcze powszechnie obowiązujące, w tym w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) granice strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy krajobrazowej "K" ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego z granicą parku zabytkowego, strefy "E" ekspozycji krajobrazowej zespołu folwarcznego z wykluczeniem zabudowy oraz ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 6) oznaczenie obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 7) granice przestrzennych form ochrony przyrody: otuliny Barlinecko - Gorzowskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu "2 - Puszcza Barlinecka" oraz obszarów Natura 2000 "Puszcza Barlinecka" i "Ostoja Barlinecka",
- 8) granice wykluczeń zabudowy ze względów zalewowych,
- 9) pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV, 110 kV, 220 kV, 400 kV; planowanej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV oraz odległość podstawowa gazociągu DN 250,
- 10) oś przewidywanej trasy obwodnicowej,
- 11) istniejące słupowe stacje transformatorowe,
- 12) szlaki pieszo - rowerowe,

13) układ głównej kalenicy,

14) wielkości wymiarowe.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno - przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach oraz obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami graficznymi w rysunku planu, przy czym:

- a) obowiązujące linie zabudowy - na zasadzie kontynuacji dobrego sąsiedztwa, w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej, wyznaczającej pierzeje zabudowy lub w celu wytworzenia pierzei zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, a ponadto od strony innych dróg wewnętrznych KDW2 - 6,0 m,
- c) w przypadku terenów MN1; R; WS,R oraz Kps - obowiązują przepisy odrębne, z zastrzeżeniem dotyczącym obiektów objętych ochroną konserwatorską, o której mowa w pkt 2 lit. g),
- d) w przypadku terenów UT - obowiązuje zasada dobrego sąsiedztwa, zgodnie ze wskazaniem określonymi w pkt 2 lit. d),

2) obowiązek:

- a) każdorazowego zawiadamiania organu właściwego do spraw ochrony środowiska w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- b) każdorazowego zawiadamiania organu właściwego do spraw ochrony zabytków i Wójta Gminy Kłodawa o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem na podstawie przepisów odrębnych,
- c) ochrony konserwatorskiej istniejących stanowisk archeologicznych, w tym wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych w rysunku planu, poprzez zapewnienie archeologicznych badań ratowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- d) ścisłej ochrony konserwatorskiej szczególnie wartościowego układu przestrzennego zespołu folwarcznego zawartego w obrębie strefy "A" mającej na celu zachowanie, utrzymanie i ucytelnienie oryginalnych, historycznych struktur przestrzennych, stanowiących materialne świadectwo historyczne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków, poprzez:
 - zachowanie, konserwację i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego z wszystkimi elementami, a w szczególności w zakresie wykształcenia dziedzica folwarku; rozplanowania i nawierzchni dróg, placów; linii zabudowy oraz układów zieleni o charakterze zabytkowym,
 - zapewnienie otwarcia widokowego z kierunku północnego na główny obiekt zespołu folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - uporządkowanie struktury przestrzennej folwarku w zakresie usunięcia i przebudowy obiektów dysharmonijnych oraz zakazu budowy obiektów tymczasowych,
 - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej oraz wprowadzenie nowych obiektów na zasadzie kontynuacji cech i utrzymania wartości historycznej przestrzeni, m.in. w odniesieniu do konstrukcji i pokrycia dachów (dachy dwuspadowe kryte tradycyjnie, z zastosowaniem dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglстым), kolorystyki elewacji i jej cech charakterystycznych, gabarytów budynków, wysokości zabudowy, standardów jakościowych i rodzajów materiałów budowlanych, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; intensywności zabudowy czy też zasad i warunków sytuowania małej architektury,
 - zakaz wygradzania zespołu folwarcznego ogrodzeniami prefabrykowanymi, betonowymi lub żelbetowymi oraz ogrodzeniami pełnymi,
 - zakaz wprowadzania zieleni o składzie gatunkowym obcym od historycznie ukształtowanej oraz od krajobrazu przyrodniczego wsi,

- e) krajobrazowej ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego wraz z granicą parku zabytkowego w obrębie strefy "K" mającej na celu zapewnienie ochrony wszystkich komponentów krajobrazu kulturowego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków, poprzez:
- zachowanie historycznych granic założeń krajobrazowych, w szczególności w zakresie utrzymania integralności zespołu pałacowo - parkowego w kontekście jego wyrazu architektonicznego, układu przestrzennego oraz zakazu parcelacji terenów oraz wznoszenia obiektów w ciągu osi widokowych,
 - modernizację i adaptację obszarów do planowanych funkcji usług turystycznych oraz zieleni parku zabytkowego w zakresie odtworzenia układu parku w oparciu o istniejące przekazy kartograficzne, z dopuszczeniem wprowadzania nowych obiektów budowlanych i współczesnych elementów zagospodarowania z zachowaniem hierarchii wartości oraz przyjęciem zasady dobrej kontynuacji,
 - zakaz wprowadzania zieleni o składzie gatunkowym obcym od historycznie ukształtowanej oraz od krajobrazu przyrodniczego wsi,
 - opracowanie szczegółowej analizy wpływu nowych inwestycji na krajobraz w przypadku wprowadzenia nowych obiektów, obcych historycznemu zagospodarowaniu, z uzasadnieniem wybranego wariantu inwestycyjnego,
- f) ochrony ekspozycji krajobrazowej zespołu folwarcznego w obrębie strefy "E" mającej na celu zachowanie historycznej panoramy widokowej oraz zapewnienie ekspozycji zabytkowych struktur, poprzez wykluczenie zabudowy,
- g) ochrony istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską, wyznaczonych graficznie w rysunku planu, w tym głównie w zakresie ukształtowania ich bryły, gabarytów, wysokości zabudowy, kształtów dachów (konstrukcji i pokrycia dachów), ogólnej kompozycji elewacji szczególnie frontowej, standardów jakościowych i rodzajów materiałów budowlanych, w tym formy stolarki okiennej i drzwiowej - poprzez utrzymanie ich w gminnej ewidencji zabytków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- h) utrzymania odległości podstawowej gazociągu DN 250 relacji Barnówko - Gorzów Wlkp. o szerokości 40,0 m, dla której obowiązują ograniczenia jej zagospodarowania i użytkowania wskazane w pkt 4 lit. c) i d) - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- i) utrzymania granic pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, dla których obowiązują ograniczenia ich zagospodarowania i użytkowania, o których mowa w pkt 4 lit. b), c) i d), a lokalizacja wszelkich obiektów wymaga uzgodnienia z właścicielami linii - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu:
- dla istniejącej linii 220 kV relacji Krajnik - Gorzów Wlkp. o szerokości 50,0 m,
 - dla istniejącej linii 400 kV relacji Krajnik - Plewiska o szerokości 80,0 m,
 - dla planowanej linii 2 x 400 kV relacji Baczyna - Piła Krzewina o szerokości 70,0 m,
 - dla linii 110 kV relacji Barlinek - Jedwabie o szerokości 36,0 m,
 - dla linii 15 kV o szerokości 8,0 m,
- j) utrzymania osi przebiegu przewidywanej trasy obwodnicowej oraz miejsca jej skrzyżowania z drogą 83KDL, łączącej drogi nr S3 i 22, z zakazem wskazanym w pkt 4 lit. e) - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- k) ochrony występujących przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w ust. 5 pkt 1 - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- l) zachowania istniejących ciągów zadrzewień wzdłuż dróg publicznych (zieleni przydrożnej), z dopuszczeniem zabiegów o charakterze pielęgnacyjnym i dosadzeń uzupełniających oraz wycinki istniejącego drzewostanu z obowiązkiem kompensacji przyrodniczej polegającej na odtworzeniu ciągów zieleni,
- m) zachowania urządzeń drenarskich i melioracyjnych (rowów, rurowciągów - odpływów, rurowciągów drenarskich), z wyłączeniem terenów WS,R, z dopuszczeniem ich przebudowy, w celu umożliwienia dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu,

- n) maksymalnego zachowania istniejącej rzeźby terenu i zabezpieczenia ewentualnych skarp przed erozją, w tym szczególnie w obrębie obszarów okresowych zalewań i podtopień tworzących ciągi i korytarze ekologiczne wzdłuż terenów WS1 (rzeki "Kłodawki"),
- o) zachowania krajobrazowych punktów widokowych w obrębie terenów rolniczych R w postaci obniżen wytopiskowych, zadrzewień śródpolnych, kanałów odwadniających czy rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem wycinki istniejącego drzewostanu w przypadkach uzasadnionych bezpieczeństwem prowadzonej gospodarki rolnej lub zabiegami pielęgnacyjnymi,
- 3) zasadę parcelacji terenów oznaczonych symbolem MN2 przedstawioną w rysunku planu w formie zalecanego podziału wewnętrznego tych terenów, z jednoczesnym respektowaniem granic działek istniejących, zalecanych do utrzymania w planie,
- 4) zakaz:
- a) lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem sezonowych obiektów budowlanych służących składowaniu i magazynowaniu płodów rolnych oraz dotyczących chowu i hodowli zwierząt, w obrębie wyznaczonych w planie obszarów okresowych zalewań i podtopień,
- b) w pasie technologicznym istniejących linii wysokiego napięcia 220 kV, 400 kV oraz planowanej linii 2 x 400 kV:
- realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym lokalizowania budynków mieszkalnych, budynków użyteczności publicznej oraz miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną; przy czym odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 m od osi linii w obu kierunkach dla linii 220 kV oraz w odległości po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach dla linii 400 kV i 2 x 400 kV,
- c) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie:
- pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
 - odległości podstawowej gazociągu DN 250,
- d) zalesień w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz odległości podstawowej gazociągu, z dopuszczeniem zalesień w obrębie terenów rolniczych do tego predysponowanych określonych w przepisach odrębnych,
- e) lokalizacji zabudowy i zalesień w obrębie 35,0 m od osi przewidywanej trasy obwodnicowej łączącej drogi nr S3 i 22 w obu kierunkach, jako zapewnienie rezerwy terenowej związanej z realizacją tej trasy,
- f) lokalizacji zabudowy w obrębie strefy ochrony ekspozycji "E",
- g) stosowania ogrodzeń prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych, a ponadto wyższych aniżeli 1,5 m od terenu wzdłuż granic z drogami publicznymi,
- h) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód otwartych, urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
- i) likwidacji istniejącego wartościowego drzewostanu, z zastrzeżeniami, o których mowa w pkt 2 lit. o) oraz wznoszenia w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących wód powierzchniowych WS1 i WS2, jak także krajobrazowych punktów widokowych, obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe i uniemożliwiających dostęp do nich w celach rekreacji, modernizacji i konserwacji, w tym grodzienia w/w terenów,
- j) wycinki istniejącego drzewostanu wzdłuż dróg publicznych (aleje zieleni przydrożnej), z zastrzeżeniami, o których mowa w pkt 2 lit.1), oraz tworzących specyficzne ostoje, enklawy i zbiorowiska tej zieleni (np.obniżenia wytopiskowe) w ramach krajobrazu rolniczego,
- k) zmiany rzeźby terenu (jego konfiguracji), z wyłączeniem terenów wymagających niwelacji,

- l) zmiany stosunków wodnych, w tym zasypywania oczek wodnych czy też bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu lub rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt 2 lit.m),
- m) na obszarach położonych wokół istniejących wód powierzchniowych nawożenia gnojownicą i środkami chemicznymi ochrony roślin i nawozów,
- n) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
- o) lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów,
- p) lokalizowania urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej (z wyjątkiem terenów U,MN; UT; US; ZP; ZC; WS,R; KDL; KDD i KDW1), z dopuszczeniem urządzeń reklamowych i szyldów na budynkach lub ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
- q) lokalizowania tablic świetlnych (z wyjątkiem terenu U,MN),

5) przynależność terenów oznaczonych symbolem MN1; MN2; U,MN; UT oraz US do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługowo - mieszkaniową i na cele rekreacyjno - wypoczynkowe w myśl wymogów zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska dotyczących ochrony przed hasłem.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę obszaru objętego planem w przestrzeniach położonych w granicach obszarów oraz w zasięgu oddziaływań różnych przestrzennych form ochrony przyrody, wyznaczonych w trybie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) - otuliny Barlinecko - Gorzowskiego Parku Krajobrazowego; Obszaru Chronionego Krajobrazu "2 - Puszcza Barlinecka"; Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Puszcza Barlinecka" PLB 080001 oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Ostoja Barlinecka" PLH 080048 - szczególnie poprzez konieczność ograniczenia do niezbędnego minimum emisji spalin do atmosfery związanych z realizacją funkcji mieszkaniowej, obowiązek o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz zakaz:
 - a) intensyfikacji osadnictwa w obszarze objętym planem ponad ustalenia określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
 - b) zagospodarowania i zabudowy terenów nieuwzględniających miejscowych uwarunkowań przyrodniczych, w tym implementacji gatunków roślin mogących naruszyć bioróżnorodność ekosystemów podlegających ochronie - w obrębie terenów MN1; MN2; U,MN; UT i US,
 - c) realizacji zabudowy niezharmonizowanej z istniejącym krajobrazem osadniczym,
 - d) o którym mowa w ust. 4 pkt 4 lit. h), i), j), k), l), n) i o),
- 2) ochronę wartościowego układu przestrzennego zespołu folwarcznego, istniejących stanowisk archeologicznych, jak także poszczególnych obiektów o szczególnych walorach historycznych, poprzez uwzględnienie obowiązków, o których mowa w ust. 4 pkt 2 lit. c), d), e), f), i g) oraz przepisów odrębnych - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) ochronę obszaru objętego opracowaniem planu ze względu na przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo zalewań i podtopień, poprzez zakaz wskazany w ust. 4 pkt 4 lit. a) jak także poprzez obowiązek, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. n),
- 4) w obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak również główne zbiorniki wód podziemnych.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się brak konieczności scaleń nieruchomości na obszarze objętym planem, przy czym dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, z wykluczeniem podziałów nieruchomości w obrębie terenów: U,MN i UT.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się brak ograniczeń w użytkowaniu poszczególnych terenów funkcjonalnych, z zastrzeżeniem w odniesieniu do:

- 1) terenów rolniczych R, na których zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu i ze względu na szczególne uwarunkowania środowiska przyrodniczego, o których mowa w ust. 5 pkt 3, ustanawia się ograniczenia dotyczące rozwoju zabudowy,

- 2) terenów UT i R, na których zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu i ze względu na szczególne uwarunkowania środowiska kulturowego, o których mowa w ust. 5 pkt 2, ustala się ograniczenia dotyczące rozwoju zabudowy oraz kształtowania krajobrazu rolniczego i zieleni w obrębie parku zabytkowego zespołu folwarcznego,
- 3) terenów R i MN2, na których zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu i ze względu na szczególne uwarunkowania z zakresu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustanawia się ograniczenia, o których mowa w ust. 4 pkt 4 lit. b), c), d) i e).

8. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu.

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) układ istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami:
 - KDL - droga lokalna,
 - KDD - drogi dojazdowe,
 - b) ogólnodostępne drogi wewnętrzne KDW1,
 - c) inne drogi wewnętrzne KDW2,
 - d) układ istniejących dróg polnych o nawierzchni gruntowej lub twardej nieulepszonej - dla obsługi terenów oznaczonych symbolem R oraz WS,R,
 - e) układ istniejących dróg leśnych o nawierzchni gruntowej lub twardej nieulepszonej - dla obsługi terenów oznaczonych symbolem ZL,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia:
 - a) innych dróg wewnętrznych KDW2 - 10,0 m,
 - b) pozostałych istniejących dróg - wg granic wynikających z ewidencji gruntów oraz oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązek:
 - a) zapewniania lokalizacji w obrębie każdej z działek w terenach MN2 co najmniej dwóch miejsc parkingowych,
 - b) stosowania na skrzyżowaniach innych dróg wewnętrznych KDW2, narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnych wymiarach 5,0 x 5,0 m,
 - c) stosowania odpowiednich wymogów dla dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a), b), j), l) i m),
- 4) dopuszczenie stosowania obniżonych krawężników w utwardzeniach ogólnodostępnych dróg wewnętrznych KDW1 oraz innych dróg wewnętrznych KDW2, w celu umożliwienia swobodnego poprzecznie spływu wód opadowych na pobocza do gruntu, z zakazem odprowadzania tych wód w kierunku działek budowlanych,
- 5) utrzymanie wyznaczonego w rysunku planu oznakowanego, turystycznego szlaku pieszo - rowerowego, z możliwością wykorzystania terenów przyległych do dróg w związku z budową ścieżek pieszo - rowerowych oraz z dopuszczeniem zmian ich przebiegu.

10. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) komunalnych – do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³, z wykluczeniem przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej,

- b) przemysłowych – do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zastosowaniem w przypadkach tego wymagających systemu podczyszczeń, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych - do gruntu w granicach danej działki,
 - 4) zaopatrzenie w gaz - w oparciu o gaz butlowy oraz docelowo gaz ziemny w systemie sieciowym,
 - 5) odległość podstawową gazociągu DN 250 - wg ustaleń zawartych w ust.4 pkt 2 lit. h),
 - 6) w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej:
 - a) utrzymanie oraz możliwość modernizacji elektroenergetycznych linii przesyłowych o napięciu 220 kV i 400 kV,
 - b) możliwość budowy dwutorowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV względnie wielotorowej, wysokonapięciowej relacji Baczyna - Piła Krzewina,
 - c) pasy technologiczne - o których mowa w ust. 4 pkt 2 lit. i),
 - 7) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących dwóch stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV zawartych w obszarze planu, w tym z jednej nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu słupowego, zlokalizowanej w północno - wschodniej części obszaru objętego planem - wg oznaczenia graficznego rejonu jej lokalizacji w rysunku planu,
 - b) utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV, z dopuszczeniem możliwości ich skablowania z jednoczesną likwidacją w takich przypadkach odpowiadających im pasów technologicznych, jak także przebudowy w gabarytach linii dwutorowych po trasie istniejących linii - na warunkach zarządcy tych sieci,
 - c) pasy technologiczne - o których mowa w ust. 4 pkt 2 lit. i),
 - 8) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
 - 9) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowoprojektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo - odbiorcze telekomunikacji, z zastrzeżeniem ich wkomponowania i zamaskowania w istniejącym krajobrazie przyrodniczym,
 - 10) sposób gromadzenia odpadów komunalnych - w indywidualnych dla każdej działki pojemnikach na odpady stałe, a następnie wywóz tych odpadów w ramach gminnego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,
 - 11) możliwość sytuowania systemów infrastruktury technicznej - głównie w obrębie terenów komunikacji.
11. W zakresie ustaleń dotyczących bezpieczeństwa i obronności ustala się:
- 1) w obszarze objętym planem nie przewiduje się wydzielonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności,
 - 2) przebieg drogi międzypolygonowej, służącej przemieszczaniu się pojazdów Wojsk Lądowych RP - w ciągu dróg publicznych: 86KDD, 83KDL, 84KDD i 85KDD.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenów **od 1MN1 do 5MN1** - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenów - tereny istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbiórki oraz przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy, z zastrzeżeniem uwarunkowań wymaganych planem, w tym dotyczących obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §2 ust.4 pkt 2 lit. g),
- 3) obowiązki:

- a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachylenia głównych połaci od 30° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i ceglastej czerwieni, z dopuszczeniem pokrycia strzechą,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji nowobudowanych budynków kolorów pastelowych lub kolorów bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt 6 lit. c),
 - c) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 25%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni poszczególnych działki,
 - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie poszczególnych działki, a w przypadku realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w pkt 5 lit. c), dodatkowo niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
 - f) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży w głębi poszczególnych działek,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b) i g),
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
- a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) do 10,5 m - liczona od poziomu przyległego terenu od strony elewacji frontowej do najwyższego położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) dopuszczenie:
- a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy z możliwością jej nadbudowy, z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt 2,
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 3 lit. a) nachyleń połaci,
 - c) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych w wymiarze określonym w przepisach odrębnych, w tym także zorganizowanej opieki nad dziećmi,
 - d) lokalizacji parterowych budynków gospodarczych i garaży w zalecanej formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej pod warunkiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia - wg ustaleń zawartych w pkt 3 lit. a) oraz kolorystyce elewacji wskazanej w pkt 3 lit. b),
 - e) możliwości sytuowania budynków, o których mowa w pkt 3 lit. f) na granicy działki w przypadku realizacji takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - f) możliwości podziału nieruchomości,
 - g) stosowania kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - h) możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 1,0 m² na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego wolnostojącego na tej samej działce, w tym również adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,
 - b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom przyległego terenu powyżej 0,5 m,
 - c) stosowania w pokryciach dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu, z wyłączeniem spodów nadwisów połaci dachowych,
 - d) stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - e) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,

- f) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. i), l), o), p) i q),
- 7) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel o wysokości do 1,8 m nad poziom terenu, a od strony przestrzeni publicznych do 1,5 m, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 8) dojazdy - z istniejącej, przyległej drogi publicznej oraz z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej,
- 9) obsługę z zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

2. W zakresie terenów **od 6MN2 do 12MN2** - tereny planowanej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasadę kształtowania zabudowy - wg ustaleń, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 1 w odniesieniu do linii zabudowy oraz oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) zasadę parcelacji terenów na działki budowlane:
 - a) o minimalnej powierzchni 1200 m², z dopuszczeniem odstępstwa odnoszącego się do wielkości działek w terenach 7MN2 i 8MN2,
 - b) o minimalnej szerokości frontów poszczególnych działek w terenach 11MN2 i 12MN2 - 25,0 m,
- 3) obowiązek:

- a) stosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od innych dróg wewnętrznych KDW2,
 - b) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i ceglastej czerwieni, z dopuszczeniem pokrycia strzechą,
 - c) stosowania układu głównej kalenicy budynku mieszkalnego w sposób określony graficznie w rysunku planu,
 - d) stosowania w kolorystyce elewacji budynków kolorów pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt 6 lit. c),
 - e) dostosowania formy zabudowy oraz sposobu zagospodarowania poszczególnych działek do krajobrazu kulturowego i przyrodniczego wsi oraz form ochrony przyrody, z wykluczeniem stosowania akcentów architektonicznych niewystępujących w zabudowie miejscowości,
 - f) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 25%,
 - g) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni poszczególnych działek,
 - h) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie poszczególnych działek, a w przypadku realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w pkt 5 lit. b), dodatkowo niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
 - i) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży w głębi poszczególnych działek,
 - j) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a) i b),
 - k) o którym mowa w §2 ust. 9 pkt 3 lit. b) - w odniesieniu do terenów 11MN2 i 12 MN2,
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
- a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) do 10,5 m - liczona od poziomu przyległego terenu od strony elewacji frontowej do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) dopuszczenie:
- a) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 3 lit. b) nachyleń połaci,

- b) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych w wymiarze określonym w przepisach odrębnych, w tym także zorganizowanej opieki nad dziećmi,
 - c) lokalizacji parterowych budynków gospodarczych i garaży w zalecanej formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej pod warunkiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia - wg ustaleń zawartych w pkt 3 lit. b) oraz kolorystyce elewacji wskazanej w pkt 3 lit. d),
 - d) możliwości sytuowania budynków, o których mowa w pkt 3 lit. i) na granicy działek sąsiadujących ze sobą, w przypadku jednoczesnej ich realizacji,
 - e) możliwości podziału nieruchomości,
 - f) stosowania kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - g) możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 1,0 m² na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego wolnostojącego na tej samej działce, w tym również adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,
 - b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom przyległego terenu powyżej 0,5 m,
 - c) stosowania w pokryciach dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu, z wyłączeniem spódów nadwisów połaci dachowych,
 - d) stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - e) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - f) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. i), l), o), p) i q),
- 7) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel o wysokości do 1,8 m nad poziom terenu, a od strony przestrzeni publicznych do 1,5 m, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 8) dojazdy - z istniejących, przyległych dróg publicznych oraz innych dróg wewnętrznych KDW2,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

3. W zakresie terenu **13U,MN** - teren usług nieuciążliwych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu - usługi handlowe z funkcją mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w formie jednego budynku,
- 4) obowiązki:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i ceglastej czerwieni, z dopuszczeniem pokrycia strzechą,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji budynków kolorów pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt 7 lit. c),
 - c) dostosowania formy zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu do krajobrazu kulturowego i przyrodniczego wsi oraz form ochrony przyrody, z wykluczeniem stosowania akcentów architektonicznych niewystępujących w zabudowie miejscowości,
 - d) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wymiarze do 40%,
 - e) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20%,

- f) zapewnienia miejsc parkingowych w wymiarze:
 - dla obsługi części usługowej - nie mniej niż 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni usługowej,
 - dla obsługi części mieszkaniowej - co najmniej dwóch miejsc,
 - g) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży w głębi działki,
 - h) lokalizacji usług nieuciążliwych w poziomie parteru,
 - i) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a) i b),
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
- a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) do 12,0 m - liczona od poziomu przyległego terenu od strony elewacji frontowej do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 6) dopuszczenie:
- a) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 4 lit. a) nachyleń połaci,
 - b) lokalizacji parterowych budynków gospodarczych i garaży w zalecanej formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowo - mieszkalnego lub też wolnostojącej pod warunkiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia - wg ustaleń zawartych w pkt 4 lit. a) oraz kolorystyce elewacji wskazanej w pkt 4 lit. b),
 - c) stosowania kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - d) możliwości umieszczania świetlnych urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 2,0 m² w formie wolnostojącej i na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
- 7) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego budynku usługowo - mieszkalnego, w tym również adaptacji na cele usługowe i mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,
 - b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom przyległego terenu powyżej 0,5 m,
 - c) stosowania w pokryciach dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu, z wyłączeniem spodów nadwisów połaci dachowych,
 - d) stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - e) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - f) podziału nieruchomości,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. o),
- 8) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,8 m nad poziom terenu, a od strony przestrzeni publicznych do 1,5 m, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 9) dojazdy - z istniejących, przyległych dróg publicznych oraz z innej drogi wewnętrznej 97KDW2,
- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
4. W zakresie terenów **od 14UT do 16UT** - tereny usług turystycznych, ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenów - usługi turystyczne polegające na:
 - a) stworzeniu kompleksu szkoleniowo - dydaktycznego, z zapleczem gastronomicznym, sportowo - treningowym oraz pokojami gościnnymi, łącznie z ekspozycją prac wykopaliskowych,
 - b) rozwoju turystyki agroturystycznej, z dopuszczeniem wydzielania pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby zarządcy nieruchomości,

- c) możliwości stworzenia układów zieleni urządzonej z elementami małej architektury, oczkiem wodnym itp. jako miejsca wypoczynku i rekreacji,
 - d) zapewnieniu niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
 - e) możliwości realizacji elementów informacji turystycznej,
- 3) obowiązek:
- a) przestrzegania wskazań i wytycznych dotyczących realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zachowania historycznych założeń przestrzennych określonych dla strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2 lit. d),
 - b) przestrzegania wskazań i wytycznych dotyczących realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zachowania historycznych założeń przestrzennych określonych dla strefy "K" krajobrazowej ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego wraz z granicą parku zabytkowego - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2 lit. e),
 - c) przestrzegania wskazań i wytycznych określonych dla strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazowej zespołu folwarcznego - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2 lit. f) - w odniesieniu do terenu 16UT,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b), c), g), m) i n),
 - e) realizacji założeń rozwoju usług turystycznych określonych w pkt 2 lit. c), d) i e) - w odniesieniu do terenu 16UT, ze względu na wytyczne dotyczące wykluczenia zabudowy w obrębie strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazowej zespołu folwarcznego,
 - f) odtworzenia historycznej nawierzchni ogólnodostępnej drogi wewnętrznej 90KDW1 - w przypadku jej modernizacji,
 - g) dostosowania i lokalizacji ewentualnych urządzeń reklamowych oraz szyldów do akcentów architektonicznych i dominant przestrzennych, w tym ich kształtu, proporcji oraz stylistyki plastycznej w stosunku do powierzchni elewacji, jej kompozycji, kolorystyki oraz podziałów architektonicznych oraz do budynków i obiektów będących we wspólnym kontekście wizualnym,
- 4) dopuszczenie możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 2,0 m² w formie wolnostojącej i na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt 3 lit. g),
- 5) zakaz:
- a) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - b) podziału nieruchomości,
 - c) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. f), g), i), j), l), o) i q),
- 6) dojazdy - z istniejących, przyległych dróg publicznych oraz z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
5. W zakresie terenu 17US - teren usług sportu i rekreacji, ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenu - realizacja usług sportu i rekreacji polegająca na stworzeniu kompleksu sportowo - rekreacyjnego,
- 3) obowiązek:
- a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i ceglastej czerwieni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, pod warunkiem wzbogacenia elementami krawędziowymi zwieńczeń i obrzeży tych dachów w sposób imitujący dach wysoki,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji kolorów pastelowych,
 - c) zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie terenu,

- d) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 40%,
 - e) dostosowania urządzonej i komponowanej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej, do korespondującej z krajobrazem przyrodniczym wsi i form ochrony przyrody,
 - f) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b) i c),
- 4) wysokość zabudowy:
- a) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) do 12,0 m - liczona od poziomu przyległego terenu do najwyżej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) dopuszczenie:
- a) lokalizacji zabudowy związanej bezpośrednio z funkcją terenu w postaci m.in. szatni, budynków związanych z obsługą boisk sportowych, magazynów na sprzęt, siłowni, sanitariatów czy też budynków administracyjnych,
 - b) stosowania kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - c) możliwości podziału nieruchomości, w dostosowaniu do przewidywanych potrzeb terenowych,
 - d) możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 2,0 m² w formie wolnostojącej i na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) stosowania w pokryciach dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu, z wyłączeniem spodów nadwisów połaci dachowych,
 - b) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - c) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. g), i), l), o) i q),
- 7) dojazd - z istniejącej, przyległej drogi publicznej,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
6. W zakresie terenu **18RU** - teren obsługi produkcji rolnej w zakresie ogrodnictwa, ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenu - prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z obsługą produkcji rolnej w zakresie ogrodnictwa (sadownictwa, warzywnictwa i kwiaciarstwa),
 - 3) zasadę parcelacji terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 3000 m²,
 - 4) obowiązki w stosunku do zagrodowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i ceglastej czerwieni, z dopuszczeniem pokrycia strzechą,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji budynków kolorów pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt 7 lit. c),
 - c) dostosowania formy zabudowy oraz sposobu zagospodarowania poszczególnych działek do krajobrazu kulturowego i przyrodniczego wsi oraz form ochrony przyrody, z wykluczeniem stosowania akcentów architektonicznych niewystępujących w zabudowie miejscowości,
 - d) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 35%,
 - e) zapewnienia miejsc parkingowych, w tym na maszyny i pojazdy związane z funkcją terenu,
 - f) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b), c), m) i o),

5) wysokość:

a) zagrodowej zabudowy mieszkaniowej:

- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
- do 10,5 m - liczona od poziomu przyległego terenu od strony elewacji frontowej do najwyższego położonego elementu konstrukcyjnego budynku,

b) zagrodowej zabudowy gospodarczej oraz pozostałych obiektów związanych z obsługą produkcji rolnej - do 12,0 m liczona do poziomu przyległego terenu do najwyższego położonego elementu konstrukcyjnego,

6) dopuszczenie:

a) zabudowy wyłącznie związanej z funkcją terenu (np. budynków do przechowywania pojazdów rolniczych, magazynów do przechowywania produktów rolnych, silosów, stodoł, przym, tuneli, wiat, altan),

b) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 4 lit. a) nachyleń połaci,

c) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych związanych z funkcją terenu,

d) możliwości podziału nieruchomości,

e) stosowania kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,

f) możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 1,0 m² na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,

7) zakaz:

a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego, wolnostojącego na tej samej działce, w tym również adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,

b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom przyległego terenu powyżej 0,5 m,

c) stosowania w pokryciach dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu, z wyłączeniem spodów nadwisów połaci dachowych,

d) stosowania dachów kopertowych i mansardowych,

e) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,

f) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. g), i), l), m), o), p) i q),

8) dojazd - z istniejącej, przyległej drogi publicznej,

9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

7. W zakresie terenów **od 19R do 36R** - tereny rolnicze, ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

2) przeznaczenie terenów - tereny rolnicze, z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej usług agroturystycznych, z wykluczeniem zabudowy na obszarach okresowych zalewań i podtopień, określonych graficznie w rysunku planu,

3) obowiązki w stosunku do zagrodowej zabudowy mieszkaniowej:

a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i ceglastej czerwieni, z dopuszczeniem pokrycia strzechą,

b) stosowania w kolorystyce elewacji budynków kolorów pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt 6 lit. d),

c) dostosowania formy zabudowy oraz sposobu zagospodarowania poszczególnych działek do krajobrazu kulturowego i przyrodniczego wsi oraz form ochrony przyrody, z wykluczeniem stosowania akcentów architektonicznych niewystępujących w zabudowie miejscowości,

- d) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 35%,
 - e) zapewnienia miejsc parkingowych, w tym na maszyny i pojazdy związane z funkcją terenów,
 - f) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b), c), e), f), h), i), j), k), l), m), n) i o),
- 4) wysokość:
- a) zagrodowej zabudowy mieszkaniowej:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - do 10,5 m - liczona od poziomu przyległego terenu od strony elewacji frontowej do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - b) zagrodowej zabudowy gospodarczej oraz pozostałych obiektów związanych z obsługą produkcji rolnej - do 12,0 m liczona od poziomu przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego,
- 5) dopuszczenie:
- a) zabudowy wyłącznie związanej z funkcją terenów (np. budynków do przechowywania pojazdów rolniczych, magazynów do przechowywania produktów rolnych, silosów, stodół, przyrządów, tuneli, wiat, altan),
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 3 lit. a) nachyleń połaci,
 - c) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych związanych z funkcją terenów,
 - d) możliwości podziału nieruchomości,
 - e) stosowania kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - f) ogrodów działkowych - w odniesieniu do terenu 19R,
 - g) realizacji ścieżki edukacyjno - rekreacyjnej do parku zabytkowego 40ZL w obrębie strefy "K" krajobrazowej ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego,
 - h) możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 1,0 m² na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
 - i) możliwości sytuowania systemów infrastruktury technicznej,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji przedsięwzięć o charakterze produkcyjnym w zakresie chowu i hodowli zwierząt,
 - b) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego, wolnostojącego na tej samej działce, w tym również adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,
 - c) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom przyległego terenu powyżej 0,5 m,
 - d) stosowania w pokryciach dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu, z wyłączeniem spodów nadwisów połaci dachowych,
 - e) stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - f) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4,
- 7) dojazdy - z istniejących, przyległych dróg publicznych, z dróg wewnętrznych oraz z dróg polnych, a ponadto w przypadku realizacji zabudowy siedliskowej z obowiązkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
8. W zakresie terenów **od 37ZL do 45ZL** - tereny lasów, ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) obowiązek:

- a) zachowania ustaleń wynikających z krajobrazowej ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego wraz z granicą parku zabytkowego w obrębie strefy "K" - w odniesieniu do terenów 39ZL i 40ZL,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. k),
- 3) dopuszczenie:
- a) tablic informacyjnych,
 - b) możliwości podziału nieruchomości,
 - c) ścieżki edukacyjno - rekreacyjnej, o której mowa w ust. 7 pkt 5 lit. g) - zapewniającej dostęp do terenu 40ZL,
- 4) zakaz:
- a) lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów bezpośrednio związanych w funkcją terenów,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. b) tiret 2., c), d) i e),
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i tablic świetlnych,
- 5) dojazdy - z istniejących, przyległych dróg publicznych, z dróg wewnętrznych oraz z dróg leśnych.
9. W zakresie terenów **46ZP i 47ZP** - tereny zieleni parkowej, ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek - o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. c) - w odniesieniu do terenu 46ZP,
- 3) dopuszczenie:
- a) sytuowania systemów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji elementów małej architektury (w tym m.in. ławek parkowych, oświetlenia parkowego, urządzeń zabawowych dla dzieci, boisk do gier towarzyskich, klombów, rabatek),
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i tablic informacyjnych,
 - d) możliwości podziału nieruchomości,
- 4) zakaz:
- a) grodzenia terenów od strony dróg publicznych,
 - b) lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją terenów,
 - c) wprowadzania zieleni o składzie gatunkowym obcym od historycznie ukształtowanej oraz od krajobrazu przyrodniczego wsi,
 - d) lokalizacji tablic świetlnych,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. k).
10. W zakresie terenów **48ZC i 49ZC** - tereny nieczynnych cmentarzy, ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek - o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. c) - w odniesieniu do terenu 49ZC, szczególnie w kontekście przewidywanego przebiegu trasy obwodnicowej,
- 3) dopuszczenie:
- a) symboli kultu religijnego takich, jak m.in.: krzyże, rzeźby czy figury - na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
 - b) utwardzenia nawierzchni ścieżek, przywrócenia głównych osi alejowych, wygrodzenia terenów, elementów małej architektury oraz odtworzenia głównych założeń przestrzennych, w przypadku rewaloryzacji w/w terenów - na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i tablic informacyjnych,
 - d) możliwości podziału nieruchomości,

- 4) zakaz lokalizacji tablic świetlnych,
- 5) dojazdy - z istniejących, przyległych dróg publicznych.

11. W zakresie terenów **od 50ZI do 63ZI** - tereny zieleni innej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenów - tereny nieużytków oraz zieleni innej stanowiącej krajobrazowe punkty widokowe o szczególnych walorach krajobrazowych, w tym ostoje, enklawy i zbiorowiska zieleni w ramach krajobrazu rolniczego, będące elementem szerszych powiązań przyrodniczych w ramach korytarzy i ciągów ekologicznych,
- 3) obowiązki - o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. m), n) i o),
- 4) dopuszczenie:
 - a) możliwości sytuowania systemów infrastruktury technicznej,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) możliwości podziału nieruchomości,

5) zakaz:

- a) grodzenia terenów,
- b) sadzenia roślinności wysokiej w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz odległości podstawowej gazociągu,
- c) lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- d) lokalizacji urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i tablic świetlnych,
- e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. i), j), k) i l).

12. W zakresie terenów **od 64WS,R do 66WS,R** - tereny stawów hodowlanych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenów - stawy hodowlane, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i usług agroturystycznych, związanych wyłącznie z prowadzoną gospodarką rybacką,
- 3) możliwość lokalizacji wszelkiej zabudowy tylko na terenach o odpowiednich predyspozycjach geoinżynierskich dla posadowienia budynków określonych każdorazowo w odrębnym rozpoznaniu geologiczno - inżynierskim i geotechnicznym,
- 4) obowiązek w stosunku do zagrodowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 30° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i ceglastej czerwieni, z dopuszczeniem pokrycia strzechą,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji budynków kolorów pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt 7 lit. a),
 - c) dostosowania formy zabudowy oraz sposobu zagospodarowania do krajobrazu kulturowego i przyrodniczego wsi oraz form ochrony przyrody, z wykluczeniem stosowania akcentów architektonicznych niewystępujących w zabudowie miejscowości,
 - d) prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej, z zachowaniem równowagi biologicznej oraz w sposób nienaruszający zasad zrównoważonego rozwoju - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) ochrony przestrzeni otaczających, poprzez zastosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przelewanie się wód na tereny przyległe,
 - f) o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a) i b),
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) do 10,5 m - liczona od poziomu przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,

6) dopuszczenie:

- a) miejsc parkingowych, w tym na maszyny i pojazdy związane z funkcją terenów,
- b) lokalizacji urządzeń oraz obiektów, w tym sezonowych związanych z funkcją terenów, takich jak m.in.: pomostów, mostków do połowu, wiat, obiektów budowlanych nietrwale związanych w gruncie, oświetlenia czy małej architektury,
- c) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 4 lit. a) nachyleń połaci,
- d) stosowania kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
- e) możliwości sytuowania systemów infrastruktury technicznej,
- f) modyfikacji lub przebudowy urządzeń drenarskich i sieci melioracyjnych,
- g) możliwości podziału nieruchomości,
- h) możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 2,0 m² w formie wolnostojącej i na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,

7) zakaz:

- a) stosowania w pokryciach dachów oraz elewacji budynków blachy, paneli PCV, papy oraz eternitu, z wyłączeniem spodów nadwisów połaci dachowych,
- b) stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
- c) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
- d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. g), n), o) i q),

8) dojazdy - z istniejących, przyległych dróg publicznych oraz dróg polnych,

9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

13. W zakresie terenów **od 67WS1 do 70WS1** - tereny rzeki "Kłodawki", ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego rysunku planu,

2) przeznaczenie terenów - tereny rzeki "Kłodawki" stanowiącej główną oś hydrograficzną lokalnego systemu wód powierzchniowych oraz tworzącej wraz z szerszym środowiskiem przyrodniczym naturalne korytarze i ciągi ekologiczne,

3) obowiązek:

- a) utrzymania dotychczasowej sieci melioracyjnej, z dopuszczeniem jej przebudowy, modernizacji lub konserwacji,
- b) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. n),

4) dopuszczenie:

- a) lokalizacji elementów małej architektury typu mostki lub kładki,
- b) tablic informacyjnych,
- c) możliwości podziału nieruchomości,

5) zakaz:

- a) betonowego utwardzania linii brzegowej,
- b) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. i), k), l), m), p) i q).

14. W zakresie terenów **od 71WS2 do 81WS2** - tereny wydzielonych ewidencyjnie rowów melioracyjnych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. m) i o),
- 3) dopuszczenie:

- a) tablic informacyjnych,
- b) możliwości podziału nieruchomości,

- 4) zakaz, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. h), i), k), l), m), p) i q).

15. W zakresie terenu **82Kps** - teren przepompowni ścieków, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu - wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) obowiązek:

- a) zastosowania zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami 23aR i 76WS2,
- b) zastosowania ogrodzeń ażurowych od strony drogi publicznej o wysokości 1,5 m, z wykluczeniem ogrodzeń prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych,
- c) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b), l) i n),

- 3) dopuszczenie:

- a) zabudowy wyłącznie związanej z funkcją terenu,
- b) systemów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) możliwości podziału nieruchomości,
- d) tablic informacyjnych, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i tablic świetlnych,

- 4) dojazd - z istniejącej, przyległej drogi publicznej,

- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

16. W zakresie terenu **83KDL** - teren publicznej drogi lokalnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu - wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) klasę drogi - droga lokalna o szerokości wg granic wynikających z ewidencji gruntów oraz oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni - min. 5,0 m,
- 4) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. j), l) i m) oraz w §2 ust. 9 pkt 3 lit. c),
- 5) dopuszczenie:

- a) możliwości prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- b) realizacji chodników,
- c) nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia,
- d) tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących, z wykluczeniem tablic świetlnych,
- e) możliwości podziału nieruchomości,
- f) wyznaczonego i oznakowanego, turystycznego szlaku pieszo - rowerowego,

- 6) utrzymanie przebiegu drogi międzypoligonowej,

- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających,

- 8) zakaz, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. j) i l).

17. W zakresie terenów **od 84KDD do 86KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego rysunku planu,

- 2) klasę dróg - drogi dojazdowe o szerokości wg granic wynikających z ewidencji gruntów oraz oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni - min. 4,5 m,
- 4) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b), l) i m) oraz w §2 ust. 9 pkt 3 lit. c),
- 5) dopuszczenie:
 - a) możliwości prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji chodników,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia,
 - d) tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących, z wykluczeniem tablic świetlnych,
 - e) możliwości podziału nieruchomości,
 - f) wyznaczonego i oznakowanego, turystycznego szlaku pieszo - rowerowego,
- 6) utrzymanie przebiegu drogi międzypolygonowej,
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających,
- 8) zakaz, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. j) i l).

18. W zakresie terenów **od 87KDW1 do 96KDW1** - tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg granic ewidencji gruntów oraz oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenów - tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych niespełniających wymogów określonych przepisami odrębnymi dla publicznych dróg dojazdowych,
- 3) utrzymanie istniejących nawierzchni dróg, z dopuszczeniem ich przebudowy, z obowiązkiem odtworzenia historycznej nawierzchni - w odniesieniu do terenu 90KDW1,
- 4) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. m) oraz w §2 ust. 9 pkt 3 lit. c),
- 5) dopuszczenie:
 - a) obniżenia krawędzi jezdni ze względu, o którym mowa w §2 ust. 9 pkt 4,
 - b) możliwości prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - c) realizacji chodników,
 - d) oświetlenia,
 - e) tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących, z wykluczeniem tablic świetlnych,
 - f) możliwości podziału nieruchomości,
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających.

19. W zakresie terenów **od 97KDW2 do 100KDW2** - tereny innych dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczenia - 10,0 m,
- 3) przeznaczenie terenów - tereny dróg wewnętrznych we władaniu osób prywatnych spełniające wymogi określone przepisami odrębnymi dla publicznych dróg dojazdowych,
- 4) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b) i m) oraz w §2 ust. 9 pkt 3 lit. b) i c),
- 5) dopuszczenie:
 - a) obniżenia krawędzi jezdni ze względu, o którym mowa w §2 ust. 9 pkt 4,
 - b) możliwości prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania ażurowych utwardzeń jezdni,

- d) realizacji chodników,
 - e) oświetlenia,
 - f) tablic informacyjnych, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i tablic świetlnych,
 - g) możliwości podziału nieruchomości,
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 1% - dla terenów: MN1; U,MN; UT; US; RU; R; ZL; ZP; ZC; ZI; WS,R; WS1; WS2; Kps; KDL; KDD; KDW1 i KDW2;
- 2) 20% - dla terenów MN2.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

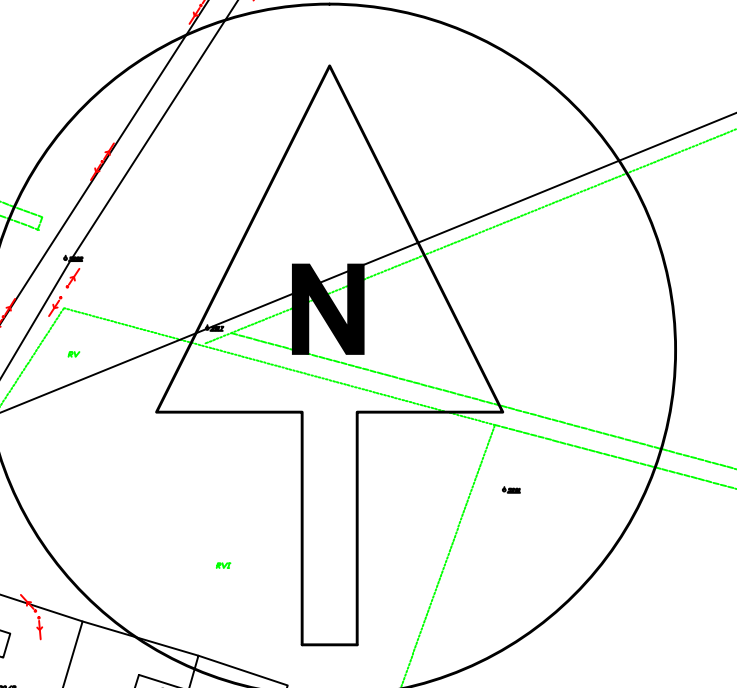
§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kłodawa

Andrzej Legan

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁODAWA DLA OBREBU MIRONICE

**Załącznik nr 1 (1A -- 1B) do
uchwały Nr XXV/191/13
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 20 lutego 2013 r.**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/191/13
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 20 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej

**W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KŁODAWA DLA OBRĘBU MIRONICE**

Zadania własne gminy (m.in. w zakresie komunikacji oraz budowy urządzeń infrastruktury), przewidywane są do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej, w miarę osiągania docelowych ustaleń planu jak i posiadanych środków zarówno własnych jak i zewnętrznych o charakterze pomocowym. Natomiast przewidywane w planie inwestycje dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz z zakresu tzw. łączności publicznej przewidziane są do finansowania przez inwestorów zewnętrznych (administratorów tych systemów). Zaopatrzenie w energię ciepłą nastąpi z własnych, lokalnych źródeł.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/191/13
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 20 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KŁODAWA DLA OBRĘBU MIRONICE**

Uwag nie wniesiono.

Uzasadnienie

Rada Gminy Kłodawa w dniu 31 października 2007 r. uchwałą Nr XVI/98/07 postanowiła przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obrębu Mironice. Celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego w zakresie całego obrębu była kompleksowa regulacja wszystkich uwarunkowań dotyczących rozwoju przestrzennego całego obszaru, szczególnie w kontekście postępującej presji inwestycyjnej oraz problemu suburbanizacji terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dużego miasta - Gorzowa Wlkp. W projekcie tym przewiduje się różne przeznaczenie terenów w zależności od potrzeb wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa, ze szczególnym wyartykułowaniem krajobrazu kulturowego wsi Mironice oraz uwarunkowań środowiskowych wynikających z przestrzennych form ochrony przyrody. Projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa.