Uchwała Nr V/42/2007
Rady Gminy Gołuchów
z dnia 26 marca 2007roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Dz. U. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 187, poz. 1337) **Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:**

Dział I

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.1 Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów uchwalonego uchwałą Nr VIII/69/99 Rady Gminy Gołuchów z dnia 9 czerwca 1999 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś położonej w gminie Gołuchów, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składają się:

a) rysunek planu w skali 1 : 5000 – teren miejscowości Kościelna Wieś w granicach administracyjnych, obejmujący tereny nie przeznaczone do zabudowy oraz granice jednostki planistycznej „KW1", będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 1 do uchwały;

b) rysunek planu w skali 1:2000 – teren wsi Kościelna Wieś – jednostka planistyczna KW1, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będący integralnym załącznikiem Nr 4 do uchwały.

2. Ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1, obejmują obszar w granicach administracyjnych miejscowości Kościelna Wieś, określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr XXVI/166/2004 r. Rady Gminy Gołuchów z dnia 29 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej uchwałą Nr XLI/285/2006 Rady Gminy Gołuchów z dnia 31 maja 2006r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/166/2004 r. Rady Gminy Gołuchów z dnia 29 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś.

§ 2. W obszarze obowiązywania ustaleń planu o którym mowa w §1, wydzielono jedną jednostkę planistyczną, dla której opracowanie graficzne planu wykonano na rysunkach w skali 1:2000:

1) jednostka planistyczna „KW1" - teren wsi Kościelna Wieś – załącznik graficzny Nr 2;

Dla terenów miejscowości nie przeznaczonych pod zabudowę – terenów rolnych i leśnych opracowanie graficzne planu wykonano na rysunku w skali 1: 5000.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1, ust. 2 niniejszej uchwały;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gołuchów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach planu w skali 1:5000, dla terenów w granicach obszarów objętych ustaleniami planu, stanowiącym załącznik Nr 1 oraz na rysunku planu dla jednostki planistycznej KW1 w skali 1:2000, stanowiącego załącznik graficzny Nr 2;

4) jednostce planistycznej – należy przez to rozumieć obszar przestrzenno – funkcjonalny, którego granice oznaczono na rysunku Nr 1 (w skali 1:5000), dla którego plan wykonany został w skali 1:2000 i stanowi kolejny załączniki (Nr 2) do niniejszej uchwały;

5) obszarze - należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem, w granicach administracyjnych miejscowości Kościelna Wieś, przedstawiony na poszczególnych rysunkach planu;

6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w Dziale III, Rozdziale 4 i Dziale IV, Rozdziale 3 stanowią inaczej;

8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Dziale III, Rozdziale 4 i Dziale IV, Rozdziale 3 - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;

9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć prowadzenie usługowej działalności gospodarczej, która nie wpływa w jakikolwiek niekorzystny sposób na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio nie wpływa niekorzystnie na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie , określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku lub obiektu kubaturowego (za wyjątkiem stacji transformatorowych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);

11) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć linię zabudowy w której należy lokalizować budynek mieszkalny (i budynek usługowy w przypadku wykorzystania działki tylko pod zabudowę usługową), ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;

12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami);

13) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw płynnych, stacje obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe).

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kościelna Wieś jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

1) tworzenie warunków dla lokalizacji nowej zabudowy stanowiącej o rozwoju przestrzennym wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego wsi oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego z uwzględnieniem rozwoju funkcji rekreacyjno- turystycznej;
3) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni wsi, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 5. 1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan określa :

1) przeznaczenie terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
6) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

3. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie ustala się również sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, gdyż nie ma takiej potrzeby.

Dział II

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 6. 1. Plan ustala następujące zasady **ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony sanitarnej** obszaru objętego planem na zasadach określonych w ust. 2-7.

2. W całym obszarze opracowania plan zakazuje:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko w całym obszarze opracowania, za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej - lokalizowanych wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 18R;
2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;
4) grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości od brzegu mniejszej niż 1,5 m oraz zobowiązuje się właścicieli tych nieruchomości do umożliwienia dostępu do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wód;
5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
   a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym;

b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.

2. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO/US** należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MW**, **RM, MN/U**, **RM/MN** należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;

Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Plan ustala zakaz lokalizacji, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MW** przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Plan ustala:

1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

2) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających;

3) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowaną zabudową a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;

4) zachować istniejące zalesienia, zadrzewienia, w tym zieleń śródpolną, z zaleceniem jej wzbogacania szczególnie w ciągach ekologicznych (wzdłuż cieków, rowów, dróg);

5) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

5. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

6. Plan ustala zachowania odległości min. 50 m od ogrodzenia cmentarza przy lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych oraz lokalizacji zakładów przetwórstwa spożywczego i magazynów do przechowywania produktów spożywczych oraz obowiązek podłączenia wszystkich tych obiektów do sieci wodociągowej.

7. Dla terenów położonych wzdłuż **drogi krajowej nr 12**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP**:

1) plan ustala lokalizację nowych obiektów budowlanych przeznaczonej na stały pobyt ludzi **w odległości większej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDGP,** tak aby znalazły się poza zasięgiem uciążliwości drogi takim jak: hałas, drgania, wibracja, zanieczyszczenie powietrza, określonym w przepisach o ochronie środowiska;
2) plan dopuszcza lokalizację nowych obiektów budowlanych przeznaczonej na stały pobyt ludzi **w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDGP** pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu zgodnego z polskimi przepisami i normami, zwłaszcza ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
3) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych **w odległości mniejszej niż 50 m od drogi 1KDGP,** plan wprowadza obowiązek zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu zgodnego z polskimi przepisami i normami, zwłaszcza ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 7.1 W granicach opracowania plan wyznacza **tereny podlegające ochronie na podstawie**

odrębnych przepisów określając zasięg istniejących urządzeń melioracyjnych i określając ustalenia dla ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych wraz z ustaleniami dla tych terenów oraz określa przeszkody lotnicze.

2. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;

2) projekt planowanej inwestycji winien być uzgodniony z Gminną Spółką Wodną w Gołuchowie. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić do powołanej wcześniej instytucji o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

3. Część miejscowości Kościelna Wieś, w dolinie rz. Prosny położona jest w terenach zasobowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, na terenach objętych najwyższą ochroną wód podziemnych (ONO) i na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO). Plan ustala zasięg stref i ustala na tym obszarze wysoki reżim sanitarny:

1) obowiązuje dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych;

2) w terenach przeznaczonych pod zabudowę - dla wszystkich inwestorów polegający na obowiązku budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu;

3) w terenach wykorzystywanych rolniczo zakazuje się wylewania gnojowicy na pola oraz obowiązku ograniczenia stosowania nawozów azotowych.

4. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych, wszystkie stałe i tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej, jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego.

§ 8.1 Plan wyznacza, zgodnie z opracowaniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu - Ośrodek Koordynacyjno Informacyjny Ochrony Przeciwpowodziowej, obszary bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Prosny na obszarze gminy Gołuchów, oznaczony symbolem graficznym na rysunkach planu.

2. Na zagrożenie wodami powodziowymi narażone są tereny położne w szerokiej dolinie rzeki Prosny. W obszarze zagrożenia znajdują się:
- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 15MN na rysunku planu (w skali 1 :2000) stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- tereny istniejących urządzeń infrastruktury technicznej – elektrownia wodna, oznaczone symbolami 1E i 2E na rysunku planu (w skali 1 :2000) stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- tereny leśne oznaczone symbolem ZL na rysunku planu (w skali 1 :5000) stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- tereny łąk, pastwisk i upraw polowych oznaczone symbolem RZ na rysunku planu (w skali 1 :5000) stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi zabrania się:

1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych nowych obiektów budowlanych;

2) sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umacniania brzegów;

3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią;

4) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

4. Plan zachowuje na terenach obszaru bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków lub adaptacji istniejących budynków

dla funkcji określonych w ustaleniach planu, bez możliwości wznoszenia nowych obiektów budowlanych. Rozbudowa lub przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

5. Plan dopuszcza na obszarze bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywanie urządzeń wodnych na warunkach określonych w Ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 z póź. zmianami).

§ 9. 1. Plan ustala zasady **dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi** w całym obszarze wprowadzając szczególne warunki dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 6 m od rzutu skrajnego przewodu na stronę (całkowita szerokość strefy 12,0 m) a także pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii. W strefie bezpieczeństwa plan ustala:

1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem strefy określonym w planie i przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się lokalizowania budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w pkt.1, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.

3. Na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę):

1) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2) zakazując lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony (np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.).

4. Powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

5. Istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych itp., w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody Zakładu Energetycznego.

6. Pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii.

§ 10. 1 Plan uwzględniając wartości **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne i obszary o udokumentowanych wartościach kulturowych:

1) obiekty architektoniczne wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) obiekty architektoniczne o udokumentowanych wartościach kulturowych (wpisane do ewidencji WKZ);
3) układ przestrzenny zabytkowego kościoła, plebani, cmentarza przy kościele, objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A”;
4) układ przestrzenny pałacu, parku i dawnego folwarku o szczególnych walorach kompozycyjnych, objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
5) strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej „OW”, w tym podstrefa obejmująca pole bitwy z 1706 r.;
6) strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej wokół kurhanu;
7) układ przestrzenny wraz z elementami architektonicznymi cmentarza objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Plan obejmuje ochroną konserwatorską obiekt architektoniczny – kościół parafialny Św. Wawrzyńca - wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr L.Rej. 60, pozycja rejestru 541.

Zakres wszystkich projektów i prac przy: remoncie, zmianie sposobu użytkowania, aranżacji wnętrz oraz w zagospodarowaniu działki kościoła i dawnego cmentarza oraz plebanii należy każdorazowo uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę.

3. Plan obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne o udokumentowanych wartościach historycznych:

1) plebania przy kościele murowana z końca XIX w.;

2) brama wejściowa na teren cmentarza przy kościele, murowana;

3) dzwonnica murowana;

4) pałac murowany z lat 20-tych XX w.(obecnie budynek administracyjny Stacji Doświadczalnej Oceny Odmian);

5) czworaki dworskie – domy nr 127-131 i nr 108 z końca XIX w.;

6) spichlerz dworski murowany z 4 ćw. XIX w.;

7) zespół dworski - obora i stodoła z XIX w.;

8) park dworski z XIX w.;

9) domy na terenie wsi:

- dom nr 119 – drewniany 4 ćw. XIX w.;

- dom osadników niemieckich z 1942-3 r. (obok domu nr 144);

- dom nr 158 – drewniany 4 ćw. XIX w.;

- dom nr 287 – drewniany (otynkowany) 4 ćw. XIX w.;

- dom nr 291 – drewniany 1934-5 r.;

- dom nr 292 – drewniany 1925 r.;

- dom nr 70 – drewniany pocz. XX w.;

- dom nr 123 – drewniany pocz. XX w.;

- dom nr 217 – drewniany ok. 1920 r.;

- dom – obecnie poczta, murowany ok. 1930 r.

4. Prace zewnętrzne w budynkach, wymienionych w ust 5, podlegają uzgodnieniu z WKZ w zakresie:

1) rozbiórki, z zakazem ich wyburzania w określonych przez WKZ, przypadkach;

2) rozbudowy, przebudowy i remontów bryły i elewacji budynków z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków.

5. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, określonych w ust. 3, obowiązuje, w określonych przez WKZ przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

6. W granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej, której zakres określa strefa „A”, plan ustala:

1) w przypadku realizacji nowych obiektów kubaturowych, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących, obowiązek dostosowania architektury budynków, w tym detalu architektonicznego i tradycyjnych materiałów wykończeniowych do istniejącej zabudowy o wartościach historycznych;

2) wszystkie projekty budowlane budynków i projekty zagospodarowania terenu a także zmiana sposobu użytkowania i zgłoszenie prac budowlanych, na terenie obszaru opracowania - objętego ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej „A”, wymaga każdorazowo, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub innej decyzji administracyjnej, uzgodnienia z WKZ;

3) wszelkie prace związane z nowymi nasadzeniami zielenią i z pielęgnacją (wycinką) istniejącego drzewostanu, należy uzgadniać z WKZ;

4) zakaz budowy masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych;

5) zakaz budowy ogrodzeń z przęsłami z prefabrykatów betonowych.

7. W granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej, której zakres określa strefa „B”, plan ustala:

1) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych;

2) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących, obowiązek dostosowania architektury budynków, w tym detalu architektonicznego i tradycyjnych materiałów wykończeniowych do istniejącej zabudowy o wartościach historycznych z uwzględnieniem zakresu przekształceń wynikających z przepisów odrębnych;

3) zakres i stopień wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, (polegających na pracach adaptacyjnych, przebudowie i rozbudowie obiektów) a także wszelkie modyfikacje układu przestrzennego wokół obiektów zlokalizowanych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej „B”, wymaga każdorazowo, przed wydaniem pozwolenia na budowę, uzgodnienia z WKZ;

4) wszelkie prace związane z nowymi nasadzeniami zielenią zwłaszcza w parku dworskim, należy uzgadniać z WKZ;

5) zakaz budowy masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych;

6) zakaz wznoszenia ogrodzeń z przęsłami z prefabrykatów betonowych.

8. W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW” a także podstrefy, o której mowa w ust. 1 plan ustala:

1) strefa obserwacji archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie obserwacji archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt właściciela lub użytkownika gruntu prac archeologicznych przy wszelkich inwestycjach. Na prowadzenie prac archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) o pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
3) w sytuacji ujawniania nowego stanowiska archeologicznego w obszarze obserwacji archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren (na podstawie art. 91 ust.4 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), udostępniony do badań archeologicznych.

9. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wokół kurhanu, plan ustala zakaz wykonywania robót budowlanych, w tym również z zakresu infrastruktury technicznej, z wyjątkiem urządzenia dojścia i awaryjnego dojazdu do kurhanu.

10. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza, plan ustala:

1) wszelkie prace związane z remontem pomników i nowymi nasadzeniami zielenią i z pielęgnacją (wycinką) istniejącego drzewostanu, należy uzgadniać z WKZ;

2) zakaz budowy masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych;

3) zakaz budowy ogrodzeń z przęsłami z prefabrykatów betonowych.

§ 11. 1 Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie:

1) dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, od 1KDL do 12KDL i od 1KDD do 18KDD;

2) drogi 1KDGP, z której obsługa może odbywać się jedynie poprzez wyznaczone w planie skrzyżowania z drogami klasy Z i L;

3) tereny obsługi komunikacyjnej (przystanek komunikacji publicznej, parking) oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem 1KS/ZP;

4) ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami od 1KDP do 12KDP;

5) cmentarza oznaczonego na rysunku planu Nr 2 symbolem 1ZC;

6) terenów zieleni urządzonej i obiektów sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolami 1ZP i 1US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, pkt 1, 2, 3 plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające **z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) zagospodarowanie terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, kapliczki, reklamy o powierzchni nie większej niż 2,0 m x 2,0 m itp.), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych (bilbordów);

4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych dróg i ciągów pieszych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego lub obsługą korzystających z transportu publicznego;

5) lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60 m(w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się cenne drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę.

3. Na terenie cmentarza i zieleni urządzonej obiektami sportu i rekreacji , o którym mowa w ust. 1, pkt 4 i 5 plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające **z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) możliwość lokalizacji obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2 m x 1,5 m, kapliczki itp.), przejść pieszych, zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych (bilbordów);

3) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

4) zakaz budowy ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych wokół terenów oznaczonych symbolem ZP i US;

5) lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60 m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się cenne drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę.

Dział III

USTALENIA PLANU DLA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ „KW1”

ROZDZIAŁ 1

Określenia ogólne.

§ 12. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dla obszaru wsi Kościelna Wieś, będącego jednostką planistyczną „K1” i załącznikiem graficznym Nr 2, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) administracyjna granica miejscowości Kościelna Wieś – granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) granica jednostki planistycznej KW1;

3) granica obowiązującego planu miejscowego;

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;

7) obowiązujące linie zabudowy;

8) tereny działek przewidziane do scalenia lub połączenia na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli przed dokonaniem podziału na działki budowlane;

9) obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków;

10) budynki objęte ochroną konserwatorską;

11) granica strefy ochrony konserwatorskiej „A";

12) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B";

13) granica strefy ochrony konserwatorskiej od cmentarza;

14) granice zasięgu kurhanu - strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej wokół kurhanu;

15) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „OW" ;

16) granice podstrefy konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej (pole bitewne z 1706 r.);

17) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;

18) granice strefy wysokiej ochrony wód podziemnych „OWO";

19) strefa zieleni w dolinie cieku;

20) przebiegi ścieżek rowerowych – rekreacyjnych;

21) przeznaczenie terenów.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów

§ 13. 1 Na obszarze wsi Kościelna Wieś, będącej jednostką planistyczną „KW1", plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 15MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN/U do 8MN/U;**

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 50RM/MN;**

5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM do 19RM;**

6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 4U;**

7) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US;**

8) teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UO/US;**

9) teren zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ur;**

10) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych i/lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU/U;**

11) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U;**

12) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **1P;**

13) teren parkingu i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS/ZP;**

14) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP;**

15) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC;**

16) teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektrownia wodna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E, 2E;**

17) tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL;**

18) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **od 1R do 19R;**

19) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS;**

20) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDP do 12KDP;**

21) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, od1KDL do 12KDL, od 1KDD do 18KDD;**

22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 13KDW.**

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

ROZDZIAŁ 3

Zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 14.1 Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-10. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami będą dokonywane podziały określone w tej ustawie, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, podziały działek, których celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowani zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/ MN do 50RM/MN, 13MN, 14MN** plan dopuszcza możliwość podziału i scalania działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenie działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli uwzględniając:

1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
3) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową nie może być mniejsza niż 2000 m^2;
4) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 20,0 m;
5) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych lub dróg wewnętrznych wyznaczonych w koncepcji podziału działki, minimalna szerokość drogi wewnętrznej to 5,0 m;
6) zakaz wydzielania nowych działek z bezpośrednią obsługą komunikacyjną z drogi krajowej nr 12 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP.

7) w terenie 34 RM/MN dopuszcza się podział działki nr 684 niezależnie od ustaleń planu.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 12MN** plan dopuszcza możliwość podziału i scalania działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenie działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli uwzględniając:

1) nowe granice boczne działek budowlanych muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi;
2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki budowlanej:
   - na terenie 1MN i 12MN nie może być mniejsza niż 900 m^2;
   - na terenie 3MN, 4MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ;
   - na terenie 2MN nie może być mniejsza niż 1100 m^2 ;
   - na terenie 5MN, 6MN i 8MN nie może być mniejsza niż 1200 m^2;
3) front (granica z przestrzenią publiczną nowa) wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość:
   - na terenie 4MN i 7MN - 23 m;
   - w pozostałych terenach - 25 m ;
4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych i dróg wewnętrznych a w terenie 1MN z drogi wewnętrznej wyznaczonej w koncepcji podziału działki;
5) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe, dla których podział powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6) obowiązek scalenia lub połączyć na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli, przed dokonaniem podziału, następujących działek;
   - w terenie 3MN działki o nr ew. 423, 424, 425, 426.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 1P, 1P/U od 1MN/U do 5MN/U, 8MN/U** plan dopuszcza możliwość podziału działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z istniejących granic działki dzielonej;

2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
– wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m^2;
– szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 20,0 m.

3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych wyznaczonych w koncepcji podziału działek, min. szerokość drogi 10,0 m;

4) zakaz wydzielania nowych działek z bezpośrednią obsługą komunikacyjną z drogi krajowej nr 12 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP.

5) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wnętrzowe nie obowiązują ustalenia pkt.2.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **6MN/U** plan dopuszcza możliwość podziału działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z istniejących granic działki dzielonej;

2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
   – wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
   – szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 20,0 m.

3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z drogi serwisowej(odbarczeniowej) lub ciągu pieszo-jezdnego zrealizowanej równolegle do jezdni podstawowej drogi krajowej nr 12 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP;

4) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wnętrzowe nie obowiązują ustalenia pkt.2.

6. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **1UO/US, 1Ur, 4U, 1Ui, 1KS/U, 1ZC, 1ZP, 1US, od 1RM do 19RM, 15MN, 1MW, 2MW, 1RU/U** plan nie przewiduje możliwości dokonywania

podziałów na nowe działki budowlane, za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację transformatorowe i sytuacji określonych w ust. 1 lub przepisach odrębnych.

7. Plan ustala, we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, że istniejące działki o szerokości mniejszej niż 12, 0 m nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne działki budowlane. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną działkę budowlaną z jedną z działek sąsiednich lub podziału tej działki i dołączenia do działek dwóch lub więcej sąsiadów. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być użytkowane jedynie rolniczo.

8. Obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z dróg publicznych gminnych i powiatowych wyznaczonych planie lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, plan zakazuje wykonywania zjazdów z **drogi krajowej nr 12 (1KDGP)** dla obsługi nowo wydzielanych działek a także podwiązywania dróg wewnętrznych do drogi krajowej.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 15MN** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe – nie dotyczy terenu 15MN;
3) dla terenu 15MN przede wszystkim obowiązują ustalenia **§ 8**,
4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
      - nieprzekraczalnej linii zabudowy;
      - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
   b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe lub nieużytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;
   c) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe (w tym dachy naczółkowe lub z lukarnami) o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;
   d) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek;
   e) wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku - 7,0 m, dachy budynków o równym kącie nachylenia połaci do 40^0, z możliwością realizacji dachów jednospadowych; obowiązuje jednakowy kąt spadku połaci dachowych, w przypadku usytuowania sąsiednich budynków w tej samej granicy; budynki z dachami o spadku połaci do 15^0 nie mogą być wyższe niż 5,5 m;
   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max = 30% powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
   h) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku mieszkalnego, plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej przy granicy działki;
   i) lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;
   j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;

5) przy realizacji zabudowy w terenach, położonej w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej należy uwzględnić ustalenia § 10 ust. 8;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 41, ust.7;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu;

8) w terenie 1MN, przez który przebiega kolektor sanitarny, w pasie o szerokości po 5 m od osi kolektora na obie strony plan ustala:

   a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;

   b) dopuszcza się wykonanie przejazdu nad kolektorem z materiałów rozbieralnych;

   c) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich;

   d) możliwość dostępu do kolektora w danym terenie w celu naprawy, konserwacji, remontu, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z obsługą kolektora;

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 50RM/MN** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, usługi związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, drogi dojazdowe, w tym dojazdy do pól, stacje transformatorowe;

3) możliwość realizacji nieuciążliwej zabudowy usługowej, na wydzielonych działkach, nie towarzyszących zabudowie mieszkalnej, pod warunkiem że powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod usługi stanowi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, w którym będą zlokalizowane;

4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 8 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich, itp.);

5) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 14, ust. 1 i 2;

7) rolnicze przeznaczenie działek o szerokości mniejszej niż 12 m do czasu spełnienia warunku określonego w § 14 ust. 7;

8) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie przekraczalnych linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych określonych na rysunku planu;

   b) plan ustala generalną zasadę lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego jako wolnostojący, na działkach istniejących, na dzień obowiązywania planu niezabudowanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki;

   c) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której

będzie posadowiony budynek;

d) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku - 10 m;

f) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego będzie wykonany z tego samego materiału co budynek mieszkalny a elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy);

g) budynki gospodarcze i garaże, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z dachami o spadku połaci do 15^0 nie mogą być wyższe niż 5,5 m;

h) w zabudowie zagrodowej realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, lub zlokalizowane przy granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;

i) budynki szklarni należy lokalizować minimum 4,0 m od granicy działki;

j) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max = 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i max = 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, usługowej, i usługowo-mieszkaniowej;

k) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową określa się na minimum 60% powierzchni działki budowlanej i na minimum 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, usługowej lub usługowo-mieszkaniowej;

l) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30^o - 45^o a pozostałych budynków o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci do 45° i z możliwością realizacji dachów jednospadowych;

m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;

9) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

10) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach historycznych lub w strefach ochrony konserwatorskiej należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 10;

11) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;

12) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 7;

13) Na terenach 10RM/MN, 11RM/MN, 14 RM/MN, 46 RM/MN, 48 RM/MN, 50 RM/MN, przez które przebiega kolektor sanitarny, w pasie o szerokości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu ustala się:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;

b) dopuszcza się wykonanie przejazdu nad kolektorem z materiałów rozbieralnych;

c) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich;

d) możliwość dostępu do kolektora w danym terenie w celu naprawy, konserwacji, remontu, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z obsługą kolektora;

e) na długości terenu 50 RM/MN rezerwę terenu pod lokalizację drugiej nitki kolektora przerzutowego ścieków z Kalisza (część tłoczna) – pas terenu o szerokości 10 m na północ od osi istniejącego kolektora ścieków;

14) obsługę komunikacyjną terenów lub działek położonych w terenach przy drodze krajowej nr 12 (1KDGP):
   a) w terenie 14RM/MN tylko istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, obowiązuje zakaz wykonywania nowych zjazdów;
   b) w terenie 13RM/MN istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 2KDL, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 2KDL;
   c) w terenie 16RM/MN istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 9KDL, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 9KDL;
   d) w terenie 28RM/MN tylko z drogi oznaczonej symbolem 9KDP lub 10KDL;
   e) w terenie 30RM/MN tylko z drogi oznaczonej symbolem 9KDP powiązanej z drogami 8KDL i 12KDD;
   f) w terenie 31RM/MN istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 7KDL, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 7KDL;
   g) w terenie 32RM/MN istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 11KDL lub 9KDP, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 11KDL lub 9KDP;
   h) w terenie 38RM/MN istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 11KDL lub 3KDZ, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 11KDL lub 3KDZ;
   i) w terenie 39RM/MN istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 10KDL lub 12KDL, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 10KDL lub 12KDL;
   j) w terenie 43RM/MN istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 14KDD, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 14KDD.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM do 19RM** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich, itp.);
3) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   b) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące;
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;
   d) budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki;
   e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m, dopuszcza się lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku -10 m;

f) realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, lub zlokalizowane przy granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;

g) budynki szklarni należy lokalizować minimum 4,0 m od granicy działki;

h) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30 - 45° a pozostałych budynków o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci do 45° i z możliwością realizacji dachów jednospadowych;

i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz- preferowana kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;

j) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max = 50% powierzchni terenu;

k) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 40% powierzchni terenu;

5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej związanej z produkcją rolną, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;

7) przy realizacji zabudowy w terenach, położonej w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej należy uwzględnić ustalenia § 10 ust. 8;

8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 7;

9) obsługę komunikacyjną terenów 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM położonych przy drodze krajowej nr 12 (1KDGP) tylko istniejącymi zjazdami z tej drogi, obowiązuje zakaz wykonywania nowych zjazdów.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, plan ustala:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące, zlokalizowane w parterze budynku nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;

3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy rozbudowie lub przebudowie zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

b) maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje przy czym całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m;

c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej jedna kondygnacja, nie wyżej jednak niż 5,0 m, dopuszcza się lokalizację garaży przy granicy działki;

d) dach należy projektować o kącie nachylenia połaci do 35^0;

e) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max = 50% powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

5) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 41, ust.7;

6) dla terenu 2MW obowiązują również ustalenia § 10 ust. 7;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN/U do 8MN/U** plan ustala:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe (nie dotyczy terenu 6MN/U);
3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych, określonych na rysunku planu;
   b) w terenie 6MN/U dla zabudowy obowiązują dodatkowo ustalenia **§ 6 ust. 7, pkt. 2.**
   c) plan ustala generalną zasadę lokalizacji budynku mieszkalnego jako wolnostojący, na działkach istniejących o szerokości mniejszej niż 18 m i na działkach w terenie 6MN/U, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki;
   d) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – dwie kondygnacje, przy czym drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, rzędna parteru do 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynków maksimum 9,0 m;
   e) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max = 50% powierzchni działki budowlanej;
   f) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
   g) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 45^0;
   h) budynki gospodarcze i garaże jednokondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 7,0 m, lokalizowane jako wolnostojące, przy granicy działki lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej;
   i) budynki gospodarcze i garaże z dachami o spadku połaci do 15^0 nie mogą być wyższe niż 5,5 m;
6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;
9) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują również ustalenia § 10 ust. 7 i 8;
10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 7;
11) na terenach 3MN/U, 5MN/U przez które przebiega kolektor sanitarny w pasie o szerokości 5m od osi kolektora na obie strony plan ustala:
   a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;
   b) dopuszcza się wykonanie przejazdu nad kolektorem z materiałów rozbieralnych;
   c) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich;
   d) możliwość dostępu do kolektora w danym terenie w celu naprawy, konserwacji, remontu, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z obsługą kolektora;
12) obsługę komunikacyjną terenu 5MN/U, położonego przy drodze krajowej nr 12 (1KDGP) tylko z drogi 17KDD i 18KDD lub z drogi 1KDL, obowiązuje zakaz wykonywania zjazdów bezpośrednio z jezdni drogi krajowej nr 12;
13) obsługę komunikacyjną terenu 6MN/U, położonego przy drodze krajowej nr 12 (1KDGP) tylko z jezdni odbarczeniowej (serwisowej) lub ciągu pieszo-jezdnego wybudowanych równolegle do jezdni głównej drogi krajowej, obowiązuje zakaz wykonywania zjazdów bezpośrednio z jezdni drogi krajowej nr 12;
14) obsługę komunikacyjną terenu 7MN/U istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi z drogi 9KDL, nowe działki mogą być obsługiwane tylko z drogi oznaczonej symbolem 9KDL i 8KDL.

§ 20. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U, 4U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługową – usługi komercyjne, składy, magazyny;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   b) wysokość zabudowy usługowej - maksimum 10,0 m;
   c) budynki gospodarcze i garaże z dachami o spadku połaci do 15^0 nie mogą być wyższe niż 5,5 m;
   d) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 7,0 m;
   e) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana jako wolnostojąca lub przy granicy działki;
   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach na terenach 3U max 50% powierzchni działki budowlanej, dla terenu 4U nie określa się;
   g) powierzchnię biologicznie czynną na terenie 3U określa się na minimum 40% powierzchni działki budowlanej, dla terenu 4U nie określa się;
   h) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 45^0;
5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;
6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41, ust. 7;
7) obsługę komunikacyjną terenów lub działek położonych w terenach przy drodze krajowej nr 12 (1KDGP):
   a) w terenie 3U obsługa komunikacyjna tylko bezpośrednio z dróg 5KDL i 10KDD lub z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami 5KDL i 10KDD;
   b) w terenie 4U obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach.

2. W przypadku wznoszenia na terenie obiektów o funkcji usług publicznych należy w nich przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługową – usługi komercyjne;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne, parking;
3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całość architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);
4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
   b) wysokość zabudowy usługowej - maksimum 12 m;
   c) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6,0 m;
   d) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana w bryle budynku usługowej, jako wolnostojąca lub przy granicy działki;
   e) powierzchnia zabudowy max = 50% powierzchni terenu;
   f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni terenu;
   g) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 45^0;
5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;
6) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują również ustalenia § 10 ust. 8;

7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41, ust. 7;

8) obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 12, możliwość przebudowy zjazdów w nawiązaniu do terenu 1P i dróg 17KDD i 18KDD.

§ 22.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO/US** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nauki i oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, obiekty administracji publicznej oraz sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań oraz parkingi, drogi dojazdowe wewnętrzne, stacje transformatorowe;

3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie:

   a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;

   b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą lub przy granicy działki;

   c) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości 12,0 m;

   d) obiekty wieżowe, kominowe itp. o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego;

   e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 5,5 m liczone od poziomu terenu do kalenicy;

   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max = 50% powierzchni terenu;

   g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 40% powierzchni terenu;

   h) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 40^0;

4) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41, ust.7;

5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują również ustalenia § 10 ust. 7 i 8;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;

7) obsługę komunikacyjną terenu tylko z drogi 3KDZ, obowiązuje zakaz wykonywania zjazdów bezpośrednio z jezdni drogi krajowej nr 12.

2. W przypadku wznoszenia na terenie obiektów o funkcji usług publicznych należy w nich przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Ur** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługową – usługi kultu religijnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych przez WKZ;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

   b) wysokość zabudowy - maksimum 9,0 m (nie dotyczy kościoła), liczone od poziomu terenu do kalenicy;

   c) obiekty wieżowe, kominowe itp. o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego;

d) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 5, 0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy;

e) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana jako wolnostojąca lub przy granicy działki;

f) powierzchnia zabudowy dla terenu max = 30% powierzchni terenu;

g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60% powierzchni terenu;

h) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 45^0;

4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;

5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41, ust. 7;

6) przy działaniach realizacyjnych należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w **§10.**

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe –produkcyjna i składowo – magazynowa i/lub zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, sieć infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nią związane, w tym: stacje transformatorowe, wiatraki (elektrownie wiatrowe) o wysokości do 30 m, itp;

3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;

b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub przy granicy działki;

c) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej/magazynowej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;

d) maksymalna wysokość zabudowy administracyjno-socjalnej to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;

e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy;

f) obiekty wieżowe, kominowe itp. o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego;

g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 50% powierzchni działki budowlanej;

h) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

i) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 30^0;

5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 7;

6) dla terenów położonych w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej obowiązują również ustalenia § 10 ust. 8;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;

8) na działkach, przez które przebiega kolektor sanitarny, w pasie o szerokości po 5 m od osi kolektora na obie strony plan ustala:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;

b) dopuszcza się wykonanie przejazdu nad kolektorem z materiałów rozbieralnych;

c) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich;

d) możliwość dostępu do kolektora w danym terenie w celu naprawy, konserwacji, remontu, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z obsługą kolektora;

9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 5KDD lub 2KDL, możliwość wytyczenia dróg wewnętrznych powiązanych z drogami 5KDD i 2KDL;

10) obsługę komunikacyjną działek położonych w terenie przy drodze krajowej nr 12 (1KDGP) istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 12, w przypadku gdy nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi 5KDD lub 2KDL, nowe wydzielone działki mogą być obsługiwane tylko na zasadach określonych w pkt 8.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i składowo – magazynowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;

3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;

   b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub przy granicy działki;

   c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;

   d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m;

   e) powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni terenu;

   f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu;

   g) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 40^0;

5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41, ust. 7;

6) dla terenów położonych w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej obowiązują również ustalenia § 10 ust. 8;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;

8) obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 12, możliwość przebudowy zjazdów w nawiązaniu do terenu 1U i dróg 17KDD i 18KDD.

§ 26.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU/U** plan ustala**:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna i składowo – magazynowa związana z obsługą rolnictwa i/lub zabudowa usługowa, (w tym obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej);

2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe;

3) zachowanie istniejącej zabudowy Stacji Doświadczalnej Oceny Odmian i obiektów Ochotniczej Straży Pożarnej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie

istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) dla terenu obowiązują dodatkowe ustalenia wynikające z ochrony konserwatorskiej zawarte w § 10 ust.5;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
   b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub przy granicy działki;
   c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynku 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);
   d) obiekty wieżowe, kominowe itp. o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego;
   e) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni terenu;
   f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu;
   g) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 40^0;
6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41, ust. 7;
7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;
8) obowiązek lokalizacji ogrodzeń pełnych – murowanych.

2. Na terenie przewidywanym do zabudowy o funkcji usług publicznych należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS/ZP** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacyjnej – parkingi, obsługa komunikacji publicznej i zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacja transformatorowa;
3) możliwość realizacji małej architektury i obiektów związanych z obsługą komunikacji publicznej;
4) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej z obowiązkiem uzgadniani wycinki z WKZ;
5) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 2;**
6) obowiązują ustalenia **§ 10 ust. 7 i 8;**
7) odprowadzenie wód opadowych i zasilanie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe, zieleń urządzona, parkingi;
3) realizację boisk i urządzeń sportowych oraz obiektów towarzyszących na następujących zasadach:
   a) lokalizację zabudowy jako wolnostojącą;
   b) maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacje naziemne, o maksymalna wysokość obiektów budowlanych 7,0 m;
   c) dachy o spadku połaci dachowych do 40^o;
   d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla

wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, brąz, czerń, czerwień, kolor naturalnej cegły;

e) powierzchnia biologicznie czynna 90% powierzchni terenu;

4) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II;

5) na działkach, przez które przebiega kolektor sanitarny, w pasie o szerokości po 5 m od osi kolektora na obie strony plan ustala:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;

b) dopuszcza się wykonanie przejazdu nad kolektorem z materiałów rozbieralnych;

c) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich;

d) możliwość dostępu do kolektora w danym terenie w celu naprawy, konserwacji, remontu, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z obsługą kolektora;

6) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 3.**

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej;

3) możliwość realizację ścieżek spacerowych, małej architektury i oczek wodnych;

4) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 3.**

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz czynny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 3 i § 10 ust. 8 i 9;**

3) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne:

2) możliwość realizacji, remontu, budowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;

3) adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo rowerowe i szlaki turystyczne;

4) całkowity zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną;

5) zakaz zalesiania terenów wokół ciągów projektowanej i istniejącej sieci infrastrukturalnej, wielkość strefy wolnej od zalesiania należy uzgodnić z zarządcą sieci.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 19R** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego hodowlanego lub ogrodniczego;

2) możliwość lokalizacji nowej zagrody w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym w terenie rolniczym tylko przy spełnieniu następujących warunków:

a) inwestor posiada na terenie gminy grunty rolne o powierzchni nie mniejszej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,

b) inwestor nie posiada działki budowlanej w terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM i RM/MN;

3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – szklarnie, budynki gospodarcze i składowe (realizowane zgodnie z ustaleniami pkt. 5), sady i ogrody, realizacja sieci napowietrznych i podziemnej infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, wiatraki (elektrownie wiatrowe) o wysokości do 30 m, stacje

bazowe telefonii komórkowej, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe do pól;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy zagrodowej, o której mowa w pkt 2:
   a) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące;
   b) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;
   c) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m, dopuszcza się lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku -10 m;
   d) w zabudowie zagrodowej realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, lub zlokalizowane przy granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;
   e) budynki szklarni należy lokalizować minimum 4,0 m od granicy działki;
   f) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30 - 45° a pozostałych budynków o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci do 40° i z możliwością realizacji dachów jednospadowych;
   g) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz- preferowana kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;
5) zasady i warunki kształtowania zabudowy gospodarczej realizowanej jako uzupełnienie zabudowy zagrodowej lokalizowanej w terenach oznaczony na rysunku planu symbolem RM/MN i RM:
   a) wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 6,0 m, dopuszcza się lokalizację budynków składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku 10 m;
   b) dachy budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 40^{o};
   c) lokalizację zabudowy gospodarczej jako wolnostojąca lub przy granicy działki;
   d) powierzchnia zabudowy budynku nie może przekraczać 300 m^2 (nie dotyczy obiektów szklarni);
   e) budynki szklarni należy lokalizować minimum 4,0 m od granicy działki;
   f) obiekty wieżowe, kominowe itp. o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego;
6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V, Rozdziale II.
7) Na terenach 6R, 10R, 15R i 16R, przez które przebiega kolektor sanitarny, w pasie po 5 m od osi kolektora na obie strony plan ustala dodatkowo:
   a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;
   b) dopuszcza się wykonanie przejazdu nad kolektorem z materiałów rozbieralnych;
   c) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich;
   d) możliwość dostępu do kolektora w danym terenie w celu naprawy, konserwacji, remontu, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z obsługą kolektora;
8) Plan ustala możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 18R , w miejscu wyznaczonym na rysunku planu;
9) obiekty wieżowe, kominowe itp. o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E, 2E** plan ustala**:**

1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej – elektrownia wodna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) przewiduje się zachowanie istniejącej elektrowni wodnej i urządzeń z nią związanych z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków i budowli,
3) w granicach terenów plan dopuszcza dodatkowo lokalizację siłowni wiatrowych, wspomagających pracę urządzeń wodnych. Lokalizacja siłowni wiatrowych musi być zgodna z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza prawem wodnym;
4) obiekty wieżowe, kominowe itp. o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze na etapie pozwolenia na budowę winny uzyskać pozytywną opinię właściwego organu wojskowego.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe cieku, dopływu rzeki Prosny;
2) gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział IV

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH PLANU, OKREŚLONYCH GRAFICZNIE NA ZAŁACZNIKU NR 1 DO UCHWAŁY (RYSUNEK W SKALI 1 : 5000)

ROZDZIAŁ 1

Określenia ogólne.

§ 35. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica administracyjna miejscowości Kościelna Wieś – granice obszaru objętego ustaleniami planu;
2) granice jednostki planistycznej KW1;
3) granice obowiązujących planów miejscowych;
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
5) granice terenów zmeliorowanych;
6) granice strefy obejmującej obszar wysokiej ochrony wód podziemnych OWO;
7) granice strefy obejmującej obszar najwyższej ochrony wód podziemnych ONO;
8) granice obszaru bezpośredniego zagrożonego wodami powodziowymi rzeki Prosny;
9) rzeki i cieki wodne;
10) przeznaczenie terenów.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów

§ 36. 1 Plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) tereny rolnicze , oznaczone na rysunku planu symbolem **R;**

2) tereny rolnicze, łaki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ;**

3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL;**

4) tereny wód powierzchniowych – rzeka Prosna, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS;**

5) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDGP, 6KDL, 10KDD;**

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe przy symbolach dróg odpowiadają symbolom odpowiednich dróg określonym na załączniku graficznym nr 2(KW1) lub są oznaczone kolejnymi numerami.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne:
2) gospodarowanie na terenach zgodnie z planem urządzenia lasów;
3) możliwość realizacji, remontu, budowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
4) adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo-rowerowe i szlaki turystyczne;
5) całkowity zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sady i ogrody, realizacja sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi, w tym drogi dojazdowe do pól, cieki wodne;
3) obowiązują ustalenia **§ 6, 7**;
4) całkowity zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze - obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk stanowiące obniżenia dolinne;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – realizacja sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, drogi dojazdowe do pól, cieki wodne;
3) zachowanie drożności istniejących cieków;
4) możliwość sadzenia zieleni wysokiej tylko na obrzeżu dolin;
5) obowiązują ustalenia **§ 6, 7, 8**;
6) całkowity zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** plan ustala:

3) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe rzeki Prosny;
4) gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział V

USTALENIA PLANU DLA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ROZDZIAŁ 1

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

§ 41.1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

1) system ulic publicznych obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzą drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
   - **„KDGP”**- główna przyspieszona;
   - **„KDZ”** - zbiorcza;
   - **„KDL”** - lokalna;

– **„KDD”** – dojazdowa;

zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

2) dla dróg, o których mowa w ust.1, plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
1KDGP	**GP** – istniejąca droga krajowa nr 12	podstawowa 30,0 m z miejscowymi zawężeniami do 15,0-16,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego zmienna w zależności od istniejącego zagospodarowania terenu *
1KDZ	**Z –** istniejąca droga powiatowa ul. Długa	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDZ	**Z –** istniejąca droga powiatowa ul. Św. Wawrzyńca ul. Łączna	15,0 m 10,0 m 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego zawężona ze względu na istniejące ukształtowanie i zagospodarowania terenu,
3KDZ	**Z –** istniejąca droga powiatowa ul. Sotrowska	15,0 -20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego zawężona ze względu na istniejące zagospodarowania terenu,
1KDL	**L –** projektowana	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDL	**L** – projektowana	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDL	**L** – istniejąca ul. Lotnicza	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
4KDL	**L –** istniejąca ul. W.Witosa	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
5KDL	**L –** istniejąca ul. Szwedzka	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
6KDL	**L –** istniejąca	12,0 – 15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa plan wyznacza tylko część pasa drogowego po stronie sołectwa Gouchów
7KDL	**L –** istniejąca ul. Zgodna ul. Kwiatowa	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
8KDL	**L** – istniejąca ul. Górna	12,0 m - 20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
9KDL	**L –** istniejąca ul. Podgórna, ul. Łęgowa	min. 12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
10KDL	**L –** istniejąca ul. Dolna, ul. Zielona, ul. Wierzbowa	12,0 m z miejscowymi zawężeniami lub poszerzeniami	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona lub poszerzona ze względu na istniejące ukształtowanie i zagospodarowania terenu
11KDL	**L –** istniejąca ul. Św. Wawrzyńca	10,0 -12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące ukształtowanie i zagospodarowania terenu
12KDL	**L –** istniejąca ul. Kościelna	min. 6,0 - 12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące ukształtowanie i zagospodarowania terenu

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgranicz ających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	**2**	3	4
1KDD	**D –** istniejąca ul. Słoneczna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDD	**D –** istniejąca ul. Graniczna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDD	**D –** istniejąca ul. Ogrodowa	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
4KDD	**D –** projektowana	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
5KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
6KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
7KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, poszerzenie w formie placu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
8KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
9KDD	**D** – istniejąca ul. Polna	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
10KDD	**D –** istniejąca ul. Poligonowa	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
11KDD	**D –** istniejąca ul. Boczna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
12KDD	**D –** istniejąca ul. Strumykowa	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
13KDD	**D –** istniejąca ul. Kreczunowicza	12,0	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
14KDD	**D –** istniejąca	10,0 - 15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
15KDD	**D –** istniejąca ul. Górna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
16KDD	**D –** istniejąca	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
17KDD	**D –** istniejąca	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
18KDD	**D –** projektowana	8,0 - 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa droga odbarczeniowa dla drogi krajowej nr 12

***** Dla drogi krajowej nr 12 oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** plan ustala budowę jezdni odbarczeniowej(serwisowej) lub ciągu pieszo-jezdnego, biegnącego wzdłuż pasa jezdni podstawowej, realizowanej dla obsługi terenu 6MN/U. Warunki realizacji drogi (ciągu pieszo-jezdnego), zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi krajowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. 2, plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Dla dróg nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi - dojazdy do gruntów rolnych i leśnych, szerokość pasa terenu przeznaczonego dla ruchu pojazdów i pieszych, wolnego od zabudowy, winna być dostosowana do potrzeb, nie powinna być mniejsza niż 5,0 m.

4. Plan ustala, iż wszystkie drogi wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego.

5. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z układem komunikacyjnym zewnętrznym wyższej rangi poprzez drogę krajową nr 12.

6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

7. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej;
- dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych;
- dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
- dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe;
- dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej;
- sale widowiskowe – 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów);
- dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej.

2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska.

8. Plan wyznacza tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **od 1KDP do 12KDP** o szerokości w istniejącej granicy działki lub określonej na rysunkach planu z przeznaczenie dla ruchu pieszego i kołowego. Są to drogi dojazdowe do istniejącej zabudowy, ukształtowane historycznie, nie mogące osiągnąć parametrów technicznych dróg publicznych ze względu na istniejące ukształtowanie terenu i istniejące zagospodarowanie działek.

9. Plan wyznacza tereny dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 13KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających określonej na rysunkach planu.

10. Przebieg ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 42.1 Zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości do przepisów odrębnych. Plan dopuszcza wyjątkowo lokalizację sieci uzbrojenia w terenach przeznaczonych pod zabudowę lub terenach rolnych, w przypadku gdy nie ma możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym lub są trudne warunki terenowe.

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 43. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;

2) plan ustala konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w celu zapewnienia pewności dostępu wody na całym obszarze sieć wodociągową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 44.1. W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** plan ustala:

1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni ścieków w Kucharach;

2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;

3) w terenach nie wyposażonych jeszcze w siec kanalizacji sanitarnej, plan dopuszcza stosowanie czasowo atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, po wybudowaniu sieci obowiązek podłączenia budynków;

4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą terenów położonych w granicach strefy wysokiej ochrony wód podziemnych OWO, na których należy wstrzymać się z realizacją nowych inwestycji do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami.

2. Dla zakładów produkcyjnych istniejących i projektowanych na terenie opracowania plan ustala obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych, na terenie zakładu, do parametrów określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego lub odprowadzeniem tych ścieków do kanalizacji komunalnej.

§ 45. 1. W zakresie **odprowadzenia wód deszczowych** plan ustala:

1) odprowadzanie wód deszczowych z terenów powierzchniowo na teren własnej działki lub odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników otwartych lokalizowanych w granicach działki do której inwestor ma tytuł prawny;

2) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;

3) z terenów dróg obowiązek odprowadzania wód opadowych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu a docelowo do kanalizacji deszczowej.

2. Wody opadowa z szczelnie utwardzonych powierzchni, w tym miejsc parkingowych lokalizowanych jako funkcja uzupełniająca przy obiektach usługowych i produkcyjnych, należy odprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników otwartych z obowiązkiem zagospodarowania wód we własnym zakresie.

§ 46.1 W zakresie **zaopatrzenie w energię elektryczną** plan ustala:

1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia. Bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;

2) budowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych dokonywaną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;

3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;

4) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic, w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Dla usytuowania stacji transformatorowych i innych urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

2. Plan dopuszcza realizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic oraz przebieg sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. Plan ustala budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny, z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez nowobudowane obiekty.

4. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci określi właściwy zakład energetyczny .

a) koszty związane z przebudową tych urządzeń poniesie jednostka odpowiedzialna za opracowanie mpzp lub podmioty wchodzące w kolizję.

b) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Gołuchowie.

5. Plan dopuszcza, po wykonaniu koncepcji zasilania, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zakładem energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV wnętrzowych na wydzielonych działkach na terenach przeznaczonych pod zabudowę , przy linii rozgraniczającej ulic.

§ 47. 1 W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny grupy E/GZ-50 jest możliwe z sieci gazociągów średniego ciśnienia. Przyłączanie nowych odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia;
2) w pasach drogowych rezerwacje terenu pod lokalizację sieci gazowej;
3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

2. Dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

3. Do czasu wybudowania sieci gazowej, plan dopuszcza zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

4. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia plan ustala podstawowe odległości od obiektów terenowych :

a) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno – i wielorodzinnej odległość podstawowa od gazociągu wynosi – 20 m;

b) dla budynków wolnostojących niemieszkalnych (np. stodoły, szopy, garaże) – 15 m.

5. W przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 w odległości mniejszej niż maksymalna czyli 35 m zachodzi konieczność szczegółowego uzgadniania zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w ww odległości z OGP „Gaz – System" Spółka z o.o. Oddział w Poznaniu, oraz konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela Oddziału nad pracami budowlanymi w tej strefie.

§ 48. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i cieplej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

§ 49. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:

1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;

2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 50. W zakresie **usuwania nieczystości stałych** plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

§ 51. W zakresie **radiokomunikacji i teletransmisji** plan ustala zasady ochrony pasa radiolinii o szerokości 500 m, przebiegającego przez gminę Gołuchów. W strefie radiolinii (po 250 m na stronę od osi wiązki) realizacja nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 20 m wymaga uzgodnienia z Zakładem Radiokomunikacji i Teletransmisji w Poznaniu.

Dział VI

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 52.1 Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **30%**.

§ 53. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.