Uchwała Nr X/75/2007
Rady Gminy Gołuchów
z dnia 31 sierpnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Borczysko

Działając 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) 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. Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), **Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:**

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 miejscowości Borczysko położonej w gminie Gołuchów, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000 – teren miejscowości Borczysko – będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 2 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 3 do uchwały.

2. Ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1, obejmuje obszar w granicach administracyjnych miejscowości Borczysko określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr XLI/285/2006 Gminy Gołuchów z dnia 31.05.2006 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXVI/166/2004 Rady Gminy Gołuchów z dnia 29.10.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś (Zgodnie ze zmianą uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje odrębnie dla poszczególnych miejscowości – Kościelna Wieś i Borczysko)

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Borczysko jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

1) tworzenie warunków dla lokalizacji nowej zabudowy stanowiącej o rozwoju przestrzennym wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
1) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego wsi oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego;
2) 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.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Borczysko, 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 rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik graficzny NR1;

4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w **§ 1, ust.2**;

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

6) 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 przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdz. 4 stanowią inaczej;

7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. 4 - przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;

8) 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;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe.

10) 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).

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 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) zasady dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

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

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

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów;

5) przebieg ścieżki rowerowej rekreacyjnej;

6) obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6.1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń planu, oznaczone na rysunku planu symbolem, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

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

2) teren zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 3RM/MN;**

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U;**

4) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R , 2R, 3R;**

5) teren drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ;**

6) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD;**

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.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział 4) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3
Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 8. 1. Plan ustala następujące zasady **ochrony środowiska przyrodniczego** w całym obszarze zakazując:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, określonych w obowiązującym 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 za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

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

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

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 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.

§ 9.1 W granicach opracowania plan wyznacza **tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** wprowadzając ustalenia dla ochrony terenów zmeliorowanych, które obejmują wszystkie tereny rolne i tereny przeznaczone pod zabudowę za wyjątkiem istniejących siedlisk oraz określa przeszkody lotnicze.

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

1) w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
2) obowiązuje dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
3) 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,
4) projekt planowanej inwestycji winien być uzgodniony z Gminną Spółką Wodną w Gołuchowie.

3. 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.

§ 10. 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 12,0m). Wydzielony pas terenu ochronnego dla 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 lokalizowanie 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.

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

1) dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej odległość podstawowa od gazociągu wynosi – 20m
2) dla budynków wolnostojących niemieszkalnych (np. stodoły, szopy, garaże) – 15m

8. W przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 w odległości mniejszej niż maksymalna czyli 35m 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.

9. Dla rurociągu produktowego DN 400 plan ustala minimalną strefę bezpieczeństwa o szerokości 16 m na stronę od osi rurociągu , w której niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzanie stałych składów oraz zalesiania. Dopuszcza się w strefie usytuowanie innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzgodnienia jej z właścicielem rurociągu Polskim Koncernem Naftowym ORLEN S.A, ul. Chemików 7, 09-411 Płock oraz ścisłego nadzoru przedstawiciela nad pracami budowlanymi w tej strefie.

§ 11. 1 Plan uwzględniając wartości **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne o udokumentowanych wartościach kulturowych:

1) obiekt architektoniczny o udokumentowanych wartościach kulturowych (wpisany do ewidencji WKZ) – Dwór w Borczysku.

2. Prace zewnętrzne w budynku, wymienionym w ust 1, 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.

3. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektu o wartościach kulturowych, określonych w ust. 1, obowiązuje, w określonych przez WKZ przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

4. Plan ustala również, że wszystkie inwestycje, realizowane w granicach obszaru opracowania planu, naruszające strukturę gruntu, przed wydaniem decyzji administracyjnych, wymagają uzgodnienia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, Delegatura w Kaliszu.

§ 12. 1 Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie fragmentów dróg publicznych ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **1KDD.**

2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 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 1,2mx1,5m 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;

4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych dróg 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) obowiązek lokalizacji 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 znajduję się cenne drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę;

§ 13.1 Plan ustala, **<u>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</u>** objętych planem na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Plan zgodnie z ustawą o

gospodarce nieruchomościami pozwala na podziały określone w tej ustawie, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego 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 zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM/MN, 2RM/MN i 3RM/MN** oraz **1MN/U** 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 w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych nie może być mniejsza niż 2000 m^2 ;
4) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 22,0 m;
5) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych;

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 3RM/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, związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, drogi dojazdowe, w tym dojazdy do pól, stacje transformatorowe, przepompownie;
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. 7 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, 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 § 13, ust. 1 i 2;
7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,

b) plan ustala zasadę lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego jako wolnostojący,

c) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą 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 i elewacje budynku gospodarczego będą w tym samym kolorze co dach i elewacje budynku mieszkalnego,

g) 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;

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i 60 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,

i) powierzchnię biologicznie czynną:

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – ustala się na minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową - ustala się na minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową - ustala się na minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,

j) 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;

k) 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; dopuszczalna kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły,

l) dopuszczalna kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;

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

9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w, Rozdziale 6;

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 § 18 ust. 7.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM do 5RM** 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. 3 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, itp.);
3) 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) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
   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) 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;
   g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
   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, czerwień, kolor naturalnej cegły,
   j) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
   k) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 30% powierzchni terenu,
4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej związanej z produkcją rolną, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w, Rozdziale 6;
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 § 18 ust. 7.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe, przepompownie;

3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13, ust. 1 i 2;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,

   b) plan ustala generalną zasadę lokalizacji budynku usługowego lub mieszkalnego jako wolnostojący, plan dopuszcza realizację obu funkcji w jednym budynku,

   c) lokalizacja budynku usługowego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,

   d) wysokość zabudowy usługowej lub mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację w budynku usługowym powinno stanowić poddasze użytkowe (przeznaczone na cele usługowe lub mieszkaniowe), całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m,

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

   f) realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach i elewacje budynku gospodarczego będą w tym samym kolorze co dach i elewacje budynku usługowego i mieszkalnego,

   g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

   h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;

   i) 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 w zakresie 10°-45° i z możliwością realizacji dachów jednospadowych;

   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, czerwień, kolor naturalnej cegły,

   k) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;

5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

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

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 § 18 ust. 7.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** 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:

   1. inwestor posiada na terenie gminy grunty rolne o powierzchni nie mniejszej niż średnia

wielkość gospodarstwa rolnego w gminie;

2. 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 podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, wiatraki 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) 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;

f) 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, czerwień, kolor naturalnej cegły;

g) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;

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 45^{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) obiekty wieżowe o wysokości powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze będą zgłaszane do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym tj uzyskania pozytywną opinię Dowódcy Sił Powietrznych;

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

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

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

1) system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzą drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
   - **„KDZ** - zbiorcza
   - **„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 rozgranicz ających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
1KDZ	**Z –** istniejąca droga powiatowa ul. Długa	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDD	**D –** istniejąca	10,0 - 12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

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 drogi powiatowe powiązane z drogą 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/usługowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej,
   - dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

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

8. Przebieg ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 19.1 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.

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.

5. Przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne należy lokalizować w ogrodzeniu zlokalizowanym z przestrzenią dróg/ulic zapewniając do nich bezpośredni dostęp.

§ 20.1. 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.

§ 21.1. 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 z wyjątkiem obiektów wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków,
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, lub stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci obowiązek podłączenia budynków o funkcji podstawowej, z wyjątkiem obiektów wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków.;
4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 22. 1. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** plan ustala:

1) wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologiczne czynnej (od 30% do 50%) w terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
2) nakaz kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;

3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów składowych, z terenów dróg, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi.

4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 3 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia.

2. Plan dopuszcza docelowo budowę kanalizacji deszczowej.

§ 23.1 W zakresie **zaopatrzenia 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;

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

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.

Koszty związane z przebudową tych urządzeń poniosą podmioty wchodzące w kolizję.

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.

§ 24. 1 W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia lub po jej rozbudowie;

2) rozbudowę i przebudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy;

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.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

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

§ 29.1 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów

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

Przewodniczący
Rady Gminy
/-/ Jan Sobczak