UCHWAŁA NR XIII/97/2007
RADY GMINY GOŁUCHÓW
z dnia 27 listopada 2007 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów

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, z 2006 r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Dz. U. Nr 127, poz. 880) 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 Gołuchów położonego 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 Gołuchów w granicach administracyjnych, obejmujący tereny nie przeznaczone do zabudowy oraz granice jednostek planistycznych, będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 1 do uchwały;

   b) rysunek planu w skali 1:2000 – teren miejscowości Gołuchów – jednostka planistyczna G1, będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 2 do uchwały;

   c) rysunek planu w skali 1:2000 – teren dawnego PGR Przekupów – jednostka planistyczna G2, będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 3 do uchwały;

   d) rysunek planu w skali 1:2000 – tereny leśniczówki – jednostka planistyczna G3, będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 4 do uchwały;

   e) rysunek planu w skali 1:2000 – tereny osady robotniczej nadleśnictwa – jednostka planistyczna G4, będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 5 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 6 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, w zakresie wynikającym z rozpatrzenia uwag, będący integralnym załącznikiem Nr 7 do uchwały;

5) 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 8 do uchwały.

2. Ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1,obejmuje obszar w granicach administracyjnych miejscowości Gołuchów w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr XXVI/165/2004 r. Rady Gminy Gołuchów z dnia 29 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. W obszarze obowiązywania ustaleń planu o którym mowa w §1, wydzielono 4 jednostki planistyczne, dla których opracowanie graficzne planu wykonano na rysunkach w skali 1:2000:

1) jednostka planistyczna „G1" - teren miejscowości Gołuchów – załącznik graficzny NR2;
2) jednostka planistyczna „G2" – teren dawnego PGR Przekupów - załącznik graficzny NR3;
3) jednostka planistyczna „G3" – teren leśniczówki - załącznik graficzny NR4;
4) jednostka planistyczna „G4" – teren osady rolniczej nadleśnictwa - załącznik graficzny NR5.

Dla terenów sołectwa 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) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gołuchów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) 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 NR1 oraz na rysunkach planów dla poszczególnych jednostek planistycznych w skali 1:2000, stanowiące załączniki graficzne NR2, NR3, NR4, NR5;
3) jednostce planistycznej – należy przez to rozumieć obszary przestrzenno – funkcjonalne, których granice oznaczono na rysunku NR 1 (w skali 1:5000), dla których plany wykonane zostały w skali 1:2000 i stanowią kolejne załączniki (NR2, NR3, NR4, NR5) do niniejszej uchwały :
4) obszarze - należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem, w granicach miejscowości Gołuchów przedstawiony na poszczególnych rysunkach planu;
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 ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w Dziale III, Rozdziale 4; Dziale IV, Rozdziale 4; Dziale V ,Rozdziale 4; Dziale VI, Rozdziale 4; Dziale VII, Rozdziale 3 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 Dziale III, Rozdziale 4; Dziale IV, Rozdziale 4; Dziale V ,Rozdziale 4; Dziale VI, Rozdziale 4; Dziale VII, Rozdziale 3 - 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) 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;
11) pierzejowej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za

spełnione jeżeli budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;

12) pierzejowej linii zabudowy dla budynków gospodarczych – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki gospodarcze na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. w wyznaczonej linii znajduje się 100% powierzchni ściany pełnej budynku gospodarczego oraz tworzy wraz z budynkami na działkach sąsiednich zwartą ścianę architektoniczną z przejazdami bramowymi; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy, w linii tej można lokalizować zamiast budynków gospodarczych ogrodzenia murowane, pełne;

13) 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);

14) 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);

15) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości;

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gołuchów 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 z uwzględnieniem rozwoju funkcji rekreacyjno- turystycznej;

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.

§ 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;

5) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego;

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

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;

10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;

11) 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 nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych a także nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż nie wyznaczono takich przestrzeni w studium;

.

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. 2-8.

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 inwestycji celu publicznego określonych w **§ 51 ust. 3**;
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.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM/Ut** i **Ut** należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych;

2) 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;

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

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

4. Plan ustala zakaz lokalizacji, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MNs/MW, MW, ML, 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.

5. 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.

6. 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.

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.

8. Dla terenów doliny rzeki Ciemnej (tereny oznaczone symbolem 1Rz, 2Rz, 3Rz) plan ustala:

1) zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych (w szczególności składów i magazynów) a także składowania materiałów w postaci stałej i płynnej, stanowiących zagrożenie dla środowiska naturalnego, ze szczególnym wskazaniem na substancje mogące powodować zanieczyszczenie wód w sposób bezpośredni lub pośredni poprzez wnikanie do gleb;
2) zakaz lokalizowania parkingów;
3) zakaz zmiany ukształtowania terenu.

9. 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;

§ 7.1 W granicach opracowania plan wyznacza **tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** określając orientacyjnie na rysunku planu zasięg istniejących

urządzeń melioracyjnych 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. 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 W granicach opracowania plan wyznacza **tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** określając na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 (w skali 1:5000) zasięg granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej" w granicach miejscowości.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu plan ustala:

1) zakaz zakładania bezściółkowych ferm hodowlanych;
2) ograniczenie eksploatacji lasów o wyższych wartościach przyrodniczych;
3) nakaz uregulowania gospodarki wodno-ściekowej;
4) nakaz przestrzegania w budownictwie zasad ochrony krajobrazu;
5) ograniczenia w lokalizacji dużych inwestycji gospodarczych tj. zakłady przemysłowe, linie komunikacyjne, przesyłowe linie energetyczne wysokiego napięcia, zbiorniki retencyjne, ujęcia wód podziemnych i powierzchniowych o wysokiej wydajności dla celów przemysłowych, melioracje, składowiska odpadów;
6) wspieranie rozwoju rolnictwa ekologicznego;
7) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
8) zakaz wznoszenia i lokalizowania obiektów wysokościowych mogących zakłócić istniejące walory krajobrazowe;
9) ochrona zadrzewień śródpolnych;
10) stosowanie biologicznych sposobów przeciwdziałania erozji gleb.

§ 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 12,0m) 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 średniego napięcia, 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 oddziaływania 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 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 zespołu historycznego wraz z kulturowymi elementami kompozycji oraz walorami architektonicznymi poszczególnych budynków, objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A" wraz z zabytkowym parkiem Arboretum;

4) układ przestrzenny o szczególnych walorach kompozycyjnych, wraz z elementami architektonicznymi i kulturowymi objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B";

5) strefy obserwacji archeologicznej „OW", w tym podstrefy obejmujące lasy, będące dotychczas terenem niespenetrowanym;

6) układ przestrzenny wraz z elementami architektonicznymi cmentarza objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Plan obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne (wpisane do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):

1) Zamek - Nr KL-IV-73/166/54, pozycja rejestru 31;

2) Pałac/dotyczy zamku (dec.31) - Nr KL-IV-73/34/52, pozycja rejestru 12;

3) Pałac/dotyczy oficyny - Nr KL-III-880/27/75, pozycja rejestru 421;

4) Park Arboretum - Nr KL-III-885/52/65, pozycja rejestru 110;

5) Dom Administracji tzw. „KASA" - Nr KL-III-5340/60/86, pozycja rejestru 478;

6) Kaplica Mauzoleum- Nr PSOZ-Kal-40/39/92, pozycja rejestru 657.

3. Zakres wszystkich projektów i prac przy: remoncie, zmianie sposobu użytkowania, aranżacji wnętrz oraz w zagospodarowaniu działki wokół budynków itp., wymienionych w ust. 2 pkt 1, 2 ,4 5, należy każdorazowo uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub innej decyzji administracyjnej.

4. W przypadku obiektu wymienionego w ust. 2 pkt 3 – (Park Arboretum) w celu ochrony drzew obowiązują zakazy: wycinania niszczenia lub uszkadzania drzew, zrywania pąków, owoców i liści, zanieczyszczania terenu i wzniecania ognia w pobliżu drzewa, wchodzenia na drzewo, wykonywania robót ziemnych w zasięgu korony drzewa, umieszczanie tablic, znaków, napisów (poza dopuszczonym oznakowaniem), nacinania drzewa;

Wszelkie prace w otoczeniu parku, w tym konserwacyjno-pielęgnacyjne, muszą być uzgadniane z

Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

1) zespół folwarczny ul. Borowskiego 3 (obecnie remontowane):
   - obora, murowana z pocz. XX w.;
   - kuźnia, murowana z pocz. XX w.;
   - stajnia I , murowana z pocz. XX w.;
   - stajnia II, murowana z pocz. XX w.;
2) pasieka – znajdująca się w parku Arboretum (teren OKL);
3) niedźwiedziarnia, murowana pocz. XX w. (teren OKL);
4) dom (obecnie Poczta) – ul. Działyńskich 1;
5) dom d. karczma (obecnie restauracja) murowana pocz. XX w.;
6) dom – ul. Czartoryskiego 4, murowany z końca XIX w.;
7) dom – ul. Czartoryskiego 15, drewniany/murowany z pocz. XX w. (obecnie niezamieszkały, w ruinie);
8) dom (dawny czworak)– ul. 23 Stycznia 4, murowany pocz. XX w.;
9) dom – ul. Leśna 2, drewniany/murowany pocz. XIX w. (obecnie niezamieszkały, w ruinie);
10) dom – ul. Leśna, murowany XIX/XX w.;
11) stodoła – ul. Kubaszewskiego 2 (teren OKL), murowany po 1876;
12) dybul – ul. Kubaszewskiego 2b (teren OKL), drewniany/murowany pocz. XX w.;
13) budynek młyna wraz z zabudowaniami gospodarczymi;
14) budynek przy ul. Czartoryskich 12;

6. 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.

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

8. 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, reklam wielkoformatowych, napowietrznej sieci uzbrojenia;

5) zakaz budowy ogrodzeń z przęsłami z prefabrykatów betonowych.

9. W granicach strefy 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 uwzględnieniem zakresu przekształceń wynikających z przepisów szczegółowych;

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 należy uzgadniać z WKZ;

5) zakaz budowy masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych;

6) zakaz wznoszenia ogrodzeń z przęsłami z prefabrykatów betonowych.

10. W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW", 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 nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2) 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 wszelki 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.

11. 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 użytkowanych publicznie w formie:

1) dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, od 1KDL do 13KDL i od 1KDD do 33KDD;

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 symbolami 3KS i 1KS/Zp;

4) ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami do 1KP do 7KP;

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

6) terenów zieleni urządzonej z obiektami sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolami 1Zp i od 1Zp/US do 3Zp/US.

2. Na terenach przestrzeni użytkowanej publicznie, o której mowa w ust. 1, pkt 1, 2, 3 plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające **z potrzeb jednorodnego kształtowania przestrzeni użytkowanych publicznie:**

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 wieloprzestrzennych(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) obowiązek lokalizacji ogrodzeń pełnych w liniach rozgraniczających dla terenów **2MN/MW** i **1Ui** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

6) 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 jednorodnego kształtowania przestrzeni użytkowanych publicznie:**

1) możliwość lokalizacji obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m, kapliczki itp.), przejść pieszych, zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych;

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 Zp/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 znajduję 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 „G1”

ROZDZIAŁ 1
Określenia ogólne.

§ 12. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dla obszaru miejscowości Gołuchów, będącego jednostką planistyczną „G1” i załącznikiem graficznym Nr2, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice miejscowości – granice obszaru objętego ustaleniami planu;

2) granica jednostki planistycznej G1;

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) pierzejowa linia zabudowy;

7) pierzejowa linia zabudowy dla budynków gospodarczych;

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

9) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych działek budowlanych;

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

11) budynki objęte ochroną konserwatorska w złym stanie technicznym;

12) budynki objęte ochroną konserwatorska w dobrym stanie technicznym;

13) granica strefy ochrony konserwatorskiej „A";

14) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B";

15) granice parku - arboretum w Gołuchowie, wpisanego w rejestr zabytków;

16) granica strefy ochrony konserwatorskiej od cmentarza;

17) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;

18) granica konserwatorskiej strefy archeologicznej „OW" wraz z podstrefami „OW" – lasy niespenetrowane;

19) przebiegi ścieżek rowerowych – rekreacyjnych;

20) przeznaczenie terenów.

ROZDZIAŁAŁ 2
Przeznaczenie terenów

§ 13. 1 Na obszarze wsi Gołuchów, będącej jednostką planistyczną „G1", 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 46MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/MW, 2MN/MW;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNp, 2MNp;**

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW do 5MW;**

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNs/MW, 2MNs/MW;**

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN/U do 12MN/U;**

7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM/MN, 2RM/MN;**

8) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ML;**

9) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych i usług turystycznych – agroturystyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM/Ut,;**

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

11) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U;**

12) teren zabudowy usług gastronomicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ug;**

13) teren zabudowy usługowej – Ochotnicza Straż Pożarna i/lub usługi komercyjne, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ui;**

14) teren zabudowy usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uh;**

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

16) teren usług turystycznych, administracji i kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UTk;**

17) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Ut, 2aUt, 2bUt, 3Ut, 4Ut,;**

18) tereny zieleni urządzonej – Park Arboretum, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP;**

19) tereny zieleni urządzonej i/lub sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Zp/US, 2Zp/US, 3Zp/US;**

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

21) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U;**

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

23) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1Zp;**

24) tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 11ZL;**

25) tereny rolnicze- łąki i pastwiska, zieleń naturalna, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Rz, 2Rz, 3Rz;**

26) tereny obsługi komunikacyjnej (parkingi, obsługa komunikacji publicznej, garaże), oznaczone na rysunku planu symbolami **1KS, 2KS, 3KS, 4KS;**

27) teren usług turystycznych i/lub obsługi komunikacyjnej (parking), oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ut/KS;**

28) teren obsługi komunikacyjnej (stacje paliw) i usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS/U;**

29) tereny rolnicze oznaczone, na rysunku planu symbolem **od 1R do 3R;**

30) teren urządzeń infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem **1W;**

31) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacji komunalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K, 2K;**

32) wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS;**

33) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, od1KDL do 10KDL, 13KDL, od 1KDD do 32KDD;**

34) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 4KDW;**

35) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KP do 7KP.**

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. Plan, zgodnie z ustawą o gospodarce

nieruchomościami, przewiduje dokonywanie podziałów określonych 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 zagospodarowani zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 21MN, od 27MN do 30MN, od 33MN do 38MN, 41MN, 44MN, 45MN**, **od 1MN/U do 9MN/U, 11MN/U i 12MN/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 powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m^2 ;
3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 18 m;
4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych, za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 1KDGP;
5) obowiązek scalenia lub połączyć na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli przed dokonaniem podziału, w terenie 38MN działek o nr ew. 232 i 233.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 39MN, 40MN** 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 (z uwzględnieniem odchyleń wynikających z łuku drogi);
2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki budowlanej:
   - na terenie 25MN i 26MN nie może być mniejsza niż 900 m^2;
   - na terenie 23MN nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
   - na terenie 24MN nie może być mniejsza niż 1200 m^2;
   - na terenie 22MN, 39MN i 40MN nie może być mniejsza niż 1200 m^2;
3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość:
   - na terenie 25MN i 26MN - 20 m;
   - na terenie 22MN, 23MN, 24MN, 39MN i 40MN - 25m;
4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
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 22MN działki o nr ew. 821 i 217/171;
   - w terenie 24MN działki o nr ew. 217/171, 217/168, 232, 233;
   - w terenie 25MN działki o nr ew. 217/130, 217/168, 217/169, 217/170, 217/171;
   - w terenie 26MN działki o nr ew. 217/130 i 217/170;
   - w terenie 39MN działki o nr ew. 823, 217/17, 232, 233;
   - w terenie 39MN działki o nr ew. 823, 821, 217/17, 217/66.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML i 1RM/MN, 2RM/MN** plan dopuszcza możliwość podziału działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległa lub prostopadła do co najmniej jednej 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 18,0 m;
3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z dróg publicznych;
4) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wnętrzowe nie obowiązują ustalenia pkt.2.

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

1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległa lub prostopadła do co najmniej jednej 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 600 m^2;
   - szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 18,0 m;
3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z dróg publicznych wyznaczonych w planie za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 1KDGP;
4) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wnętrzowe nie obowiązują ustalenia pkt.2.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MNs/MW, 2MNs/MW** plan dopuszcza możliwość podziału działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi;
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 380 m^2;
   - szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 10,0 m;
3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z dróg publicznych;
4) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wnętrzowe nie obowiązują ustalenia pkt.2.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1P/U** plan dopuszcza możliwość podziału działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

1) 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;
2) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej wyznaczonej w koncepcji podziału terenu;
3) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wnętrzowe nie obowiązują ustalenia pkt.2.

8. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **31MN, 32MN, 42MN, 43MN, 10MN/U**, **1MNp, 2MNp, 1RM/Ut, 1UO/US, 3U, 1Ur, 1MN/MW, 1Ug, 1Ui, 1Uh, 1UTk, 1Ut, 2aUt, 2bUt, 3Ut, 4Ut, 1ZP/U, 1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US, 1KS/U, 1KS/ZP, 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 1ZC, 1ZP, 2ZP, 1K, 2K, 1W, od 1MW do 5MW,** 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,

9. Działki o nr ewidencyjnych (oznaczone na rysunku planu) :
- dz. nr 453, 458, 459 na terenie 3MN/U;
- dz. nr 419/8 na terenie 5MN/U;
- dz. nr 471, 472 na terenie 6MN;
- dz. nr 358/1 i 358/2 na terenie 1RM/MN;

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 dwóch działek sąsiednich. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo;

10. 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.

11. Plan ustala, we wszystkich terenach jednostki planistycznej G1 przeznaczonych pod zabudowę, że istniejące działki o szerokości mniejszej niż 10, 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 jedynie użytkowane rolniczo.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 27MN, 28MN, 29MN, 33MN, 37MN, 44MN, 45MN** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

3) 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 określonych w pkt. 5 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) 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;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

   - nieprzekraczalnej linii zabudowy;

   - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

   b) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m;

   c) dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy;

d) dachy budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 25^0 do 45^0;

e) dachy pozostałych budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°;

f) 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;

g) wysokość budynków, garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku liczonej od poziomu terenu do kalenicy - 6,0 m,

h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;

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

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

k) lokalizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącą, przy granicy działki lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

l) lokalizację nowej zabudowy usługowej jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu;

8) działki nr 651, 650/1 i 650/3 w terenie 4MN, nie mogą być obsługiwane komunikacyjnie z drogi krajowej nr 12(1KDGP).

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **7MN do 9MN, 31MN, 32MN, od 34MN do 36MN, 38MN, 42MN, 43MN, 46MN plan ustala:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

3) 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 określonych w pkt 5 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) 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;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), 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, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad

terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

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

d) na działkach zabudowanych dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy;

e) dach budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 25^0 do 45^0;

f) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować o spadku połaci do 45^0;

g) 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;

h) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku - 6,0 m;

i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.

j) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej;

k) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

l) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącą, przy granicy działki lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

m) lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację usług w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu;

8) obsługę komunikacyjną terenów 42MN i 43MN z ciągu pieszego -ul. Leśnej istniejącym zjazdem, na dotychczasowych zasadach.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 13MN do 17MN, 30MN plan ustala:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

3) 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 określonych w pkt 5 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) 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;

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

c) na działkach zabudowanych dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy,

d) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m,

e) dach budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe (w tym dachy naczółkowe lub z lukarnami) o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35^0 - 45^0,

f) dachy budynków usługowych, gospodarczych, garaży o spadku symetrycznych połaci w zakresie od 25^0 do 45^0,

g) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą prostopadłą lub równoległa do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z równoległości lub prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,

h) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku - 7,0 m,

i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,

j) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej,

k) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

l) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącą lub przy granicy działki,

m) lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wolnostojących;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 22MN do 26MN i od 39MN do 41MN plan ustala:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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;

- obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – 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 do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z wyznaczonego łuku drogi;

e) wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku - 7,0 m, dachy budynków o równym kącie nachylenia połaci w zakresie od 15^0 do 40^0, obowiązuje jednakowy kąt spadku połaci, w przypadku usytuowania sąsiednich budynków w tej samej granicy;

f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;

g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej;

h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

i) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku mieszkalnego, plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej przy bocznej granicy działki;

j) lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;

5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, 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 **1MN/MW , plan ustala:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub wielorodzinna;

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

3) możliwość realizacji w terenie tylko zabudowy usługowej;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji nowej zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych), która dla pozostałych obiektów stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

b) wysokość zabudowy o funkcji podstawowej – maksimum trzy kondygnacje przy czym ostatnia kondygnacja stanowić musi poddasze użytkowe a całkowita wysokość budynku wynosi maksimum 12,0 m;

c) dach zabudowy o funkcji mieszkaniowej(usługowej) należy projektować jako dwu lub czterospadowy (w tym dachy naczółkowe lub z lukarnami) o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;

d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku - 6,0 m,

e) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować o spadku połaci do 45^0;

f) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, jako wolnostojącej, przy granicy działki lub jako pomieszczenia w bryle budynku mieszkalnego(usługowego);

g) możliwość realizacji pomieszczeń usługowych w parterze budynku mieszkalnego;

h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;

i) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej,

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

k) dach budynków w kolorze naturalnej cegły, elewacja budynków w kolorze: jasnobeżowy lub kremowy, biały, jasnożółty, plan dopuszcza stosowanie w elewacji materiałów naturalnych takich jak drewno, kamień, cegła;

5) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/MW , plan ustala:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub wielorodzinna;

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

3) 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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 nowej zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

- pierzejowej linii zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych(w przypadku rozbudowy budynków istniejących linia ta pełni funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy);

- pierzejowej linii zabudowy dla budynków gospodarczych;

b) możliwość lokalizacji pomieszczeń usługowych w parterach budynków;

c) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje przy czym ostatnia kondygnacja stanowić musi poddasze użytkowe a całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m;

d) dach należy projektować dwu lub czterospadowy o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;

e) wysokość budynków, garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości - 6,0 m;

f) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu pierzejową linią zabudowy;

g) zabudowa gospodarcza budowana z czerwonej, nietynkowanej cegły, dach jednospadowy o kącie nachylenia od 15^0 od 30^0;

h) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0;

i) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 60% powierzchni działki budowlanej;

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

k) obowiązek lokalizacji ogrodzeń pełnych (murowanych, z dopuszczalnym uzupełnieniem z ciemnego drewna);

5) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW do 5MW, plan ustala:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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 – cztery kondygnacje, przy czym całkowita wysokość budynku maksimum 15,0 m;

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

d) zakaz wznoszenia zabudowy gospodarczej;

e) możliwość budowy garaży, zblokowanych, wykonanych wg jednego projektu architektonicznego (oddzielnego dla każdego z terenów), o wysokości maksimum 4,5 m, liczone od poziomu terenu do kalenicy, lokalizowanych jako wolnostojące lub przy granicy działki;

f) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2;

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

h) 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 § 78, ust.7;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub wielorodzinna;

2) na każdym z terenów może być realizowana albo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną albo zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, plan nie dopuszcza w ramach jednego terenu łączenia tych funkcji;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:

   a) przy lokalizacji nowej zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

      - obowiązującej linii zabudowy;

      - nieprzekraczalnej linii zabudowy;

   b) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje przy czym ostatnia kondygnacja stanowić musi poddasze użytkowe a całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m;

   c) dach należy projektować o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;

   d) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy lokalizować w bryle budynku mieszkalnego;

   e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7;

   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej;

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

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

   a) przy lokalizacji nowej zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

      - obowiązującej linii zabudowy;

      - nieprzekraczalnej linii zabudowy;

   b) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje przy czym ostatnia kondygnacja stanowić musi poddasze użytkowe a całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m;

   c) dach budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;

   d) garaże należy lokalizować w bryle budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży o maksymalnej wysokości budynku 5,0 , lokalizowanych przy granicy działki;

   e) dach garaży należy projektować o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 15^0 do 30^0;

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

   g) 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 § 78, ust.7;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, od 3MN/U do 12MN/U** plan ustala:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna(do 4 lokali mieszkalnych) i/lub zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;

3) 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 określonych w pkt. 5 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub

rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) możliwość remontów, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, wymiany dachu w istniejących budynkach znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi, wyznaczającymi drogi, a wyznaczoną w rysunku plany linią zabudowy, rozbudowa tych obiektów może odbywać się tylko z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie;

      - nieprzekraczalnej linii zabudowy;

      - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów zlokalizowanych na działce pełni rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;

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

   c) na działkach zabudowanych dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy;

   d) wysokość zabudowy mieszkaniowe i usługowej – dwie kondygnacje, przy czym drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, rzędna partery do 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynków maksimum 9,0 m;

   e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;

   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej;

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

   h) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 45^0;

   i) budynki gospodarcze i garaże jednokondygnacyjne, o maksymalnej wysokości budynku 6,0 m, lokalizowane jako wolnostojące, przy granicy działki lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7;

8) dla terenu **1MN/U, 4MN/U, 9MN/U, 11MN/U** przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach historycznych lub w ich sąsiedztwie należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w **§ 10.**

9) zakaz obsługi komunikacyjnej działek położonych w terenach 3MN/U i 9MN/U, przy drodze krajowej nr 12 (1KDGP), bezpośrednimi zjazdami z tej drogi. Dla terenu 10MN/U możliwość obsługi komunikacyjnej działki nr 520 z drogi krajowej nr 12 tylko istniejącym zjazdem. Plan dopuszcza wykonanie zjazdu na działkę nr 520 w przypadku przebudowy skrzyżowania drogi krajowej nr 12 z drogą powiatową – ul. 23-go Stycznia.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/U,** plan ustala:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa;

2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

3) realizację funkcji podstawowej terenu w oparciu o istniejącą zabudowę, w przypadku konieczności rozbiórki istniejących budynków obowiązek odtworzenia zabudowy z zachowaniem obecnych parametrów budynków;

4) możliwość rozbiórki budynków gospodarczych usytuowanych w pierzejowej linii zabudowy, pod warunkiem zachowania w tej linii ściany pełnej z cegły;

5) możliwość wznoszenia nowych budynków gospodarczych:

- o tej samej wysokości dla poszczególnych budynków na działkach;

- o równej wysokości z istniejącą zabudową gospodarczą, nie wyżej niż 7,0 m;

- zlokalizowanych ścianą pełną z cegły w obowiązującej linii zabudowy pierzejowej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0;

7) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni terenu;

8) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działki budowlane;

9) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach kulturowych a także w ich sąsiedztwie, należy każdorazowo uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w **§ 10;**

10) cały układ przestrzenny obszaru objęty został strefą ochrony konserwatorskiej „B", dla której warunki określono w § 10 pkt. 9;

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

12) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

13) 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 § 78 ust. 7.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM/MN, 2RM/MN** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami i/lub zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego;

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

3) 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych, określonej na rysunku planu;

b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

c) fronty budynków mieszkalnych z kalenicą usytuowaną równolegle do pasa drogowego;

d) plan ustala lokalizację budynku mieszkalnego jako wolnostojący;

e) na działkach zabudowanych dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy,

f) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° -45°;

g) dachy pozostałych budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°,

h) wysokość garaży, budynków gospodarczych i usługowych - 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;

i) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej, przy granicy działki lub pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

j) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej;

k) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej oraz 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej;

l) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową i usługową określa się na minimum 70% powierzchni działki budowlanej i na minimum 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej;

m) lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wolnostojących;

5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – piekarnia i sklep;

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 określonych w pkt. 5 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

b) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum

10,0 m;

c) dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy;

d) dachy budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 25^0 do 45^0;

e) dachy pozostałych budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°;

f) wysokość budynków, garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku liczonej od poziomu terenu do kalenicy - 6,0 m,

g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 70% powierzchni działki budowlanej;

h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

i) lokalizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącą, przy granicy działki lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

j) lokalizację nowej zabudowy usługowej jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu;

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające –stacje transformatorowe;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;

b) wysokość zabudowy maksimum dwie kondygnacje, drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe lub nieużytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

c) fronty budynków z kalenicą usytuowaną równolegle do pasa drogowego drogi wewnętrznej;

d) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku o funkcji podstawowej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy to 100 m^2;

f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe (w tym naczółkowe lub z lukarnami) o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30-45^o;

h) dach budynków w kolorze naturalnej cegły, elewacja budynków w kolorze: jasnobeżowy lub kremowy, biały, jasnożółty, plan dopuszcza stosowanie w elewacji materiałów naturalnych takich jak drewno, kamień, cegła;

4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługową z zakresu turystyki, rekreacji, gastronomii zamieszkania zbiorowego(hotel), muzealnictwa i administracji;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi dojazdowe wewnętrzne, 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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 określonej na rysunku planu;

   b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynku 10,0 m;

   c) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0;

   d) dachy kryte dachówką ceramiczną;

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

   f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;

   g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 30% powierzchni działki budowlanej;

   h) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

   i) projektowane obiekty powinny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne dostosowane do architektury i krajobrazu położonego w sąsiedztwie zabytkowego zespołu zamkowo – parkowego wraz z towarzyszącą mu zabudową;

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 § 78 ust.7;

6) zakaz lokalizowania na terenie zabudowy wież telefonii komórkowej, masztów, słupów, wież wolnostojących i/lub dobudowanych do budynków oraz reklam wieloprzestrzennych a także innych elementów wysokościowych;

7) cały układ przestrzenny wraz ze wszystkimi obiektami objęty został strefą ochrony konserwatorskiej „A" dla której warunki określono § 10 pkt.8;

8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 29.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona (Park-Arboretum) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi dojazdowe wewnętrzne, stacje transformatorowe, sieć infrastruktury technicznej;

3) realizacja funkcji podstawowej w oparciu o istniejący zabytkowy park wraz z zabytkowymi obiektami usługowymi, na zasadach określonych przez WKZ;

4) zasady i warunki kształtowania obiektów pomocniczych:

   a) lokalizacja nowej zabudowy pomocniczej tylko w terenach parku wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

   b) przy lokalizacji obiektów pomocniczych - dydaktycznych obowiązują wytyczne WKZ uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego, w zakresie zachowania osi

widokowych i walorów krajobrazu kulturowego;

c) maksymalna wysokość budynków 6,0 m;

d) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0;

e) projektowane obiekty powinny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne dostosowane do architektury i krajobrazu położonego w sąsiedztwie zabytkowego zespołu zamkowo – parkowego wraz z towarzyszącą mu zabudową;

5) zakaz lokalizowania na terenie zabudowy wież telefonii komórkowej, masztów, słupów, wież wolnostojących i/lub dobudowanych do budynków oraz reklam wieloprzestrzennych oraz innych elementów wysokościowych;

6) cały układ przestrzenny wraz ze wszystkimi obiektami objęty został strefą ochrony konserwatorskiej „A" dla której warunki określono § 10 pkt 8;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

8) obsługa komunikacyjna terenu 1ZP z dróg oznaczonych symbolami 10KDL i 1KDD, obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi krajowej nr 12 (1KDGP), bezpośrednimi zjazdami z tej drogi.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystycznych;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parking, stacja transformatorowa;

3) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje:

a) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;

b) maksymalna wysokość zabudowy to cztery kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, liczonej od poziomu terenu do gzymsu 12,0 m;

c) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia płaci od 35^0 do 45^0;

d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 6,0 m;

e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;

f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni terenu;

h) pokrycie dachowe wykonywane z dachówki ceramicznej na wszystkich budynkach zlokalizowanych w terenie, w jednolitej kolorystyce;

i) projektowane obiekty powinny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne dostosowane do architektury i krajobrazu położonego w sąsiedztwie zabytkowego zespołu zamkowo – parkowego wraz z towarzyszącą mu zabudową;

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 § 78 ust.7 ;

5) zakaz znoszenia i lokalizowania na terenie zabudowy wież telefonii komórkowej, masztów, słupów, wież wolnostojących, reklam wieloprzestrzennych oraz innych elementów wysokościowych;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ (ul. 23 Stycznia), obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi krajowej nr 12 (1KDGP), bezpośrednimi zjazdami z tej drogi.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2aUt, 2bUt** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystycznych;

2) dopuszczalne 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) przy lokalizacji zabudowy na terenie **2aUt** obowiązuje:

   a) maksymalna wysokość domów turystycznych – dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynków 9,0 m;

   b) maksymalna wysokość motelu/hotelu/pensjonatu – trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;

   c) maksymalna wysokość pawilonów usługowych i pomocniczych – jedna kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości budynków 7,0 m;

   d) dachy domów turystycznych i motelu/hotelu/pensjonatu należy projektować o kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;

   e) dachy budynków usługowych i pomocniczych należy projektować o kącie nachylenia płaci do 45^0;

   f) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 6,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy;

   g) powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki;

   h) dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie obowiązuje ta sama kolorystyka pokrycia dachowego;

   i) w elewacji budynków, jako detal architektoniczny, należy wykorzystać materiały naturalne takie jak drewno, kamień, cegła;

   j) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni terenu;

5) przy lokalizacji zabudowy na terenie **2bUt** obowiązuje:

   a) możliwość realizacji zabudowy może polegać tylko na przebudowie, remoncie lub wymianie istniejących domków turystycznych(campingów) i innych obiektów budowlanych, budowa nowych domków możliwa tylko pod warunkiem zachowania istniejącego drzewostanu i uzyskaniu zgody zarządcy terenu,

   b) maksymalna wysokość domów turystycznych – dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynków 9,0 m;

   c) dachy domów turystycznych należy projektować o kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;

   d) powierzchnia zabudowy max 15% powierzchni terenu;

   e) dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie obowiązuje ta sama kolorystyka pokrycia dachowego;

   f) w elewacji budynków należy wykorzystać materiały naturalne takie jak drewno, kamień, cegła;

   g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 85% powierzchni terenu,

   h) zachowanie istniejącego drzewostanu i leśnego charakteru terenu, obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni pod place, dojazdy i dojścia piesze,

6) maksymalna ilość miejsc w hotelu/motelu – 50, maksymalna ilość osób w ramach rekreacji pobytowej – 500(hotel, pole namiotowe/kempingowe, domki letniskowe);

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, minimalna ilość – to 50 miejsc postojowych;

8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Ut** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystycznych;

2) zachowanie istniejącej stanicy harcerskiej i ośrodka wypoczynkowego 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

3) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje:

   a) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynków 9,0 m;

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

   c) wysokość budynków gospodarczych i pomocniczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 6,0 m;

   d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;

   d) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 20% powierzchni działki;

   e) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni terenu;

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 § 78 ust.7 ;

5) zakaz wznoszenia i lokalizowania na terenie zabudowy wież telefonii komórkowej, reklam wieloprzestrzennych oraz innych elementów wysokościowych nie związanych z funkcją podstawową terenu;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Ut** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne – plaża z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje:

   a) możliwość realizacji zabudowy może polegać na przebudowie, remoncie lub wymianie istniejącej sceny (muszli) przy kąpielisku, budowa nowych obiektów budowlanych związanych z obsługą kąpieliska i plaży możliwa tylko pod warunkiem zachowania istniejącego drzewostanu i uzyskaniu zgody zarządcy terenu,

   b) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 90% powierzchni terenu,

   c) zachowanie istniejącego drzewostanu i leśnego charakteru terenu, obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni pod place, dojazdy i dojścia piesze,

   d) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem (np. szaletów przenośnych, przebieralni, pomostu dla ratownika itp.) przy zachowaniu zasad określonych w pkt. 2, ppkt. c);

3) uzbrojenie terenu przeznaczonych zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ut/KS** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystycznych i/lub obsługi komunikacyjnej (parking);
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu i gastronomii, stacje transformatorowe, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje:
   a) maksymalna wysokość motelu/hotelu/pensjonatu – trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
   b) maksymalna wysokość pawilonów usługowych – jedna kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości budynków 7,0 m;
   c) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30^0 do 45^0;
   d) realizacja pomieszczeń gospodarczej i garaży w bryle budynku o funkcji podstawowej, plan dopuszcza realizację tej zabudowy jako wolnostojącą lub przy granicy działki;
   e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 6,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy;
   f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
   g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 30% powierzchni działki budowlanej;
   h) dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie obowiązuje ten sam materiał i ta sama kolorystyka pokrycia dachowego;
   i) w elewacji budynków, jako detal architektoniczny, należy wykorzystać materiały naturalne takie jak drewno, kamień, cegła;
   j) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni terenu;
4) przy realizacji na terenie parkingu ogólnie dostępnego:
   a) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż projektowanych stanowisk postojowych;
   b) odprowadzenie wód opadowych i uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VI, 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 § 78 ust.7 ;
6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM/Ut** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych i usług turystycznych – agroturystyka (w tym sportu i rekreacji);
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi dojazdowe wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe;
3) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje:
   a) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
   b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynków 10,0 m;
   c) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0;
   d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokość budynków 6,0 m;

e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;

f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 15% powierzchni działki;

g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 80% powierzchni terenu;

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 § 78 ust.7;

5) zakaz wznoszenia i lokalizowania na terenie zabudowy wież telefonii komórkowej, masztów, słupów, wież wolnostojących, reklam wieloprzestrzennych oraz innych elementów wysokościowych;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 36. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługową – usługi publiczne realizowane z budżetu gminy lub usługi komercyjne;

2) dopuszczalne 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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 9 m;

c) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6,0 m;

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

e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;

f) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni terenu;

g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni terenu;

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

5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7;

7) przy działaniach realizacyjnych w terenie 3U należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w **§10;**

8) obsługa komunikacyjna terenu 3U z drogi oznaczonej symbolem 10KDL na dotychczasowych zasadach. Obsługa komunikacyjna terenu 1U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 4KDD, obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej obu terenów z drogi krajowej nr 12 (1KDGP), bezpośrednimi zjazdami z tej drogi.

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

§ 37.1 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;

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 budynków 15,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych, kominów itp.);

   d) obiekty wieżowe, kominowe itp. poniżej 50 m wysokości;

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

   f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;

   g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki;

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

   i) 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 § 78 ust.7;

5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

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

§ 38.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ui** plan ustala**:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa–Ochotnicza Straż Pożarna i/lub usługi komercyjne;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;

3) przewiduje się zachowanie istniejącej remizy OSP z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

      - nieprzekraczalnych linii zabudowy;

      - obowiązującej linii zabudowy, która dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów zlokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

      określonych na rysunku planu;

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

   c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości budynków 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);

   d) obiekty wieżowe itp. poniżej 50 m wysokości;

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

   f) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni terenu;

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

   h) preferuje się lokalizację ogrodzeń pełnych (murowanych z czerwonej cegły, z dopuszczalnym

uzupełnieniem z ciemnego drewna;

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 § 78 ust.7;

5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

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

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Ug** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługową – usługi gastronomii;

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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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) maksymalna wysokość budynków usługowych - 12 m,;

   c) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6,0 m,;

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

   e) wskaźnik intensywności zabudowy usługowej 0,5;

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

   g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni terenu;

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

5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7;

7) obsługa terenu istniejącymi zjazdami wykonanymi podczas przebudowy drogi nr 12, obowiązuje zakaz wykonywania innych zjazdów z drogi krajowej nr 12 (1KDGP).

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

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

   b) maksymalna wysokość budynków usługowych -12 m(nie dotyczy kościoła);

c) obiekty wieżowe itp. do wysokości 50 m, powyżej 50 m jako prawdopodobne przeszkody lotnicze będą zgłaszane do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym tj uzyskają pozytywną opinię Dowódcy Sił Powietrznych;

d) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6, 0 m;

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

f) wskaźnik intensywności zabudowy usługowej 0,5;

g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 30% powierzchni działki;

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

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

4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78, ust. 7;

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

7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 10KDL, obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi krajowej nr 12 (1KDGP), bezpośrednimi zjazdami z tej drogi.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uh** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługową – usługi handlu;

2) zachowanie istniejącego pawilonu handlowego 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 określonych w pkt. 3 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość budynków usługowych -12 m;

c) wskaźnik intensywności zabudowy usługowej 0,7;

d) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 70% powierzchni działki;

e) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni terenu;

f) dach budynku należy projektować o kącie nachylenia do 45^0;

4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

5) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów, parkowanie samochodów klientów w przestrzeni publicznej.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe –produkcyjna i składowo – magazynowa i/lub zabudowa usługowa;
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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max wysokości 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 budynków 12,0 m;
   d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m;
   e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 50% powierzchni działki;
   g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu;
   h) 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 § 78 ust. 7;
6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS/U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacyjnej (stacje paliw) i usług komercyjnych;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;
3) zachowanie istniejącej stacji paliw i zakładów usługowych 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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 budynków 12,0 m;
   d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m;
   e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki;
   g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu;
   h) 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 § 78 ust. 7;
6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacyjnej - parkingi i zieleń urządzona;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacja transformatorowa;
3) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż projektowanych stanowisk postojowych i wykonanie przejść pieszych;
4) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 2;**
5) odprowadzenie wód opadowych i zasilanie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VI, Rozdziale II.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS, 4KS** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacyjnej -garaże ;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) odprowadzenie wód opadowych i uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;
4) zachowanie istniejących garaży polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów przy zachowaniu następujących zasad:
   a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
   b) wysokość garaży 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynków 4,5 m;
   c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
   d) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 50% powierzchni działki;
   e) dachy wszystkich garaży o jednakowym kącie nachylenia połaci do 30^0;
   f) dla wszystkich budynków (w każdym z terenów osobno) obowiązuje jednakowa kolorystyka elewacji, kształt i kolor dachów.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KS, 3KS** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacyjnej (parkingi, obsługa komunikacji publicznej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż projektowanych stanowisk postojowych;
4) odprowadzenie wód opadowych i uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;
5) dla terenów 3KS obowiązują ustalenia zawarte w **§ 11, ust.2;**
6) obsługa terenu z drogi 1KDZ, istniejącymi zjazdami wykonanymi podczas przebudowy drogi nr 12, obowiązuje zakaz wykonywania innych zjazdów z drogi krajowej nr 12 (1KDGP).

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Zp/US, 2Zp/US, 3Zp/US** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej i usługi sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe;
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 maksymalnej wysokości poziomu terenu do kalenicy 5,0 m;

c) dachy o spadku połaci dachowych do 40°;

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, czerń, czerwień, kolor naturalnej cegły;

e) kolorystyka elewacji budynku jako zalecana: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń;

f) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni terenu;

4) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

5) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 2**

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Zp** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 2.**

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC** plan ustala:

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

5) obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 2 i § 10 ust. 11.**

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** plan ustala**:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) przewiduje się zachowanie istniejącej stacji wodociągowej i urządzeń z nią związanych z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacji komunalnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) przewiduje się zachowanie istniejącej oczyszczalni ścieków komunalnych i urządzeń z nią związanych a także przepompowni ścieków zlokalizowanej w terenie 2K, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków i urządzeń oraz budowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) zachowanie istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej polegające na możliwości przebudowy, wymiany urządzeń itp. na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 11ZL** 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 zabudowy kubaturowej;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze - łąki i pastwiska;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - niezbędna sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

4) całkowity zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 3R** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe do pól, realizacja sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
3) całkowity zakaz zabudowy kubaturowej.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zalewu na rzece Ciemnej;
2) gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział IV

USTALENIA PLANU DLA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ „G2”

ROZDZIAŁ 1
Określenia ogólne.

§ 56. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dla obszaru miejscowości Gołuchów, będącej jednostką planistyczną „G2” i załącznikiem graficznym Nr3, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica jednostki planistycznej objętej ustaleniami planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przebieg ścieżki rowerowej – rekreacyjnej;
5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rzeki Ciemnej”;
6) przeznaczenie terenów.

ROZDZIAŁ 2
Przeznaczenie terenów

§ 57. 1 Na obszarze wsi Gołuchów, będącej jednostką planistyczną „G3”, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu Nr 4 symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN;**
2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW;**
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN;**
4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM do 6RM;**
5) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U;**
6) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **1R, 2R;**
7) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL,11KDL, 33KDD;**

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

§ 58.1 Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-5. Plan zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, plan przewiduje dokonywanie podziałów określonych 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 zagospodarowani zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN** 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 równoległa i/lub prostopadła do istniejących granic działki dzielonej;
2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m^2 ;
3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 18 m;
4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM**, **4RM, 5RM, 6RM** plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów na działki budowlane za wyjątkiem wydzielania działki pod stacje transformatorowe i sytuacji określonych w ust. 1 lub przepisach odrębnych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1P/U** plan dopuszcza możliwość podziału działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

1) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
   a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
   b) szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 20,0 m;
2) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej wyznaczonej w koncepcji podziału terenu;
3) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wnętrzowe nie obowiązują ustalenia pkt.2.

5. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę plan dopuszcza możliwość wydzielenia działki pod stację transformatorową.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** 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;

3) 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 określonych w pkt. 5 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku, przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

4) 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;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

   b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m,

   c) dach budynku mieszkalnego należy projektować jako dwu lub czterospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 25^0 do 45^0;

   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, o maksymalnej wysokości budynku - 6,0 m;

   f) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować o spadku połaci do 40^o;

   g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;

   h) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki;

   i) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 50% powierzchni działek budowlanych;

   j) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącą, przy granicy działki lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;

   k) lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN** plan ustala:

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

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

3) 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych;

b) wysokość zabudowy mieszkaniowej– maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

c) fronty budynków mieszkalnych z kalenicą usytuowaną równolegle do pasa drogowego;

d) 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;

e) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, jako wolnostojącej, w granicy działki lub wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego;

f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej;

g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej oraz 50% dla zabudowy zagrodowej;

h) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową i usługową określa się na minimum 70% powierzchni działek budowlanych i na minimum 40% powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej;

i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe(w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45^{o};

j) dachy pozostałych budynków należy projektować o spadku połaci do 40^{o};

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa związana 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza

się również stosowanie dachów płaskich);

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych, określonych na rysunku planu;

   b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

   c) fronty budynków mieszkalnych z kalenicą usytuowaną równolegle do pasa drogowego za wyjątkiem terenu 4RM, gdzie plan dopuszcza lokalizację budynków z kalenicą prostopadłą do granic działki;

   d) 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;

   e) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, jako wolnostojącej, w granicy działki lub wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego;

   f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;

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

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

   i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 20-45^{o};

   j) dachy pozostałych budynków należy projektować o spadku połaci do 40^{o};

4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7.

§ 62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW 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 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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 rozbudowie lub przebudowie zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

   b) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje przy czym całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

   c) dach należy projektować o kącie nachylenia połaci do 35^{0};

d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;

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

f) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 30% powierzchni działek budowlanych;

5) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 78, ust.7;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe –produkcyjna i składowo – magazynowa i/lub zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości 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, o maksymalnej wysokości budynku 6,0 m;
   e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
   f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 60% powierzchni działki;
   g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu;
   h) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia 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 § 78 ust. 7;

6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 64. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego(za wyjątkiem budynków mieszkalnych), obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i składowe, szklarnie, sady i ogrody, realizacja sieci napowietrznych podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe do pól;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy gospodarczej (nie dotyczy szklarni):

   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 w zakresie 10° -40°;

c) lokalizację zabudowy gospodarczej jako wolnostojąca lub przy granicy działki,

d) powierzchnia zabudowy budynku nie może przekraczać 200 m^2;

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

4) zakaz lokalizacji zabudowy dla prowadzenia hodowli ptactwa i zwierząt.

Dział V

USTALENIA PLANU DLA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ „G3”

ROZDZIAŁ 1
Określenia ogólne.

§ 65. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dla obszaru miejscowości Gołuchów, będącej jednostką planistyczną „G3” i załącznikiem graficznym Nr4, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica jednostki planistycznej objętej ustaleniami planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy konserwatorskiej „A” ;

5) przeznaczenie terenów.

ROZDZIAŁAŁ 2
Przeznaczenie terenów

§ 66. 1 Na obszarze miejscowości Gołuchów, będącej jednostką planistyczną „G3”, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu Nr 4 symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej - leśniczówka, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN;**

2) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **32KDD.**

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

§ 67. Dla terenu przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN** plan nie przewiduje możliwości dokonywania nowych podziałów na działki budowlane, możliwy jest podział działek tylko na zasadach określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 68. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa - leśniczówka 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 określonych w pkt. 3 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych określonych na rysunku planu;

b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);

c) obiekty wieżowe itp. poniżej 50 m wysokości;

d) 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;

e) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, jako wolnostojącej, w granicy działki lub pomieszczenia wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego;

f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;

g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 30% powierzchni działki;

h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60% powierzchni działek budowlanych;

i) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20-45^{o};

4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2;

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 § 78 ust. 7.

Dział VI

USTALENIA PLANU DLA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ „G4”

ROZDZIAŁ 1
Określenia ogólne.

§ 69. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dla obszaru miejscowości Gołuchów, będącej jednostką planistyczną „G4” i załącznikiem graficznym Nr 5, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica jednostki planistycznej objętej ustaleniami planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów.

ROZDZIAŁAŁ 2
Przeznaczenie terenów

§ 67. 1 Na obszarze miejscowości Gołuchów, będącej jednostką planistyczną „G4”, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu Nr 5 symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym i zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM/MN;**

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

§ 71. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1RM/MN** plan nie przewiduje możliwości dokonywania nowych podziałów na działki budowlane, możliwy jest podział działek tylko na zasadach określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami i innych przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 72. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM/MN,** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa leśnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, 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 określonych w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych,);
3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich nowych obiektów kubaturowych;
   b) plan dopuszcza zachowanie budynku znajdującego się częściowo w przestrzeni drogi krajowej nr 12, zgodnie z pkt.2 oraz realizację nowej zabudowy pod warunkiem spełnienia zapisów planu określonych w Dziale II w § 6 ust. 7,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej– maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;
   d) fronty budynków mieszkalnych z kalenicą usytuowaną równolegle do pasa drogowego;
   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) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, jako wolnostojącej, w granicy działki lub wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego;
   g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej;
   h) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej oraz 50% dla zabudowy zagrodowej;
   i) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę

mieszkaniową i usługową określa się na minimum 70% powierzchni działek budowlanych i na minimum 40% powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej;

j) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe(w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45^{o};

k) dachy pozostałych budynków należy projektować o spadku połaci do 40^{o};

4) obsługa komunikacyjna terenu: czasowo poprzez istniejącą drogę gruntową do drogi krajowej nr 12, docelowo, po dostosowaniu parametrów drogi krajowej do parametrów drogi klasy GP obsługę komunikacyjną należy przewidzieć poprzez drogę dojazdową z włączeniem do drogi krajowej na istniejącym skrzyżowaniu z drogą gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDL.

5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale VIII, Rozdziale 2I;

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 § 78 ust. 7.

Dział VII

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.

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

1) granice miejscowości Gołuchów – granice obszaru objętego ustaleniami planu;

2) granica jednostek planistycznych G1, G2, G3, G4;

3) granice obowiązującego planu miejscowego;

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

5) przebieg ścieżek rowerowych;

6) rzeki i cieki wodne;

7) orientacyjny zasięg projektowanego zbiornika retencyjnego;

8) przeznaczenie terenów.

ROZDZIAŁAŁ 2
Przeznaczenie terenów

§ 74. 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 rolne , oznaczone na rysunku planu symbolem **R;**

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

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

2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 5KDL, 11KDL, 12KDL, 33KDD.**

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

3. Oznaczenia cyfrowe przy symbolach dróg odpowiadają symbolom odpowiednich dróg określonych na załączniku graficznym nr 2(G1), lub są oznaczone kolejnymi numerami.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 75. 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 zabudowy kubaturowej.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne;
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.
3) obowiązują ustalenia **§ 6, 7, 8;**
4) całkowity zakaz zabudowy kubaturowej.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne - 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;
3) zachowanie drożności istniejących cieków;
4) możliwość sadzenia zieleni wysokiej tylko na obrzeżu dolin;
5) obowiązują ustalenia **§ 6, 7, 8;**
6) całkowity zakaz zabudowy kubaturowej;

Dział VIII

USTALENIA PLANU DLA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ROZDZIAŁ 1

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

§ 78.1. 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:
   - **„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	Klasa ulicy / nazwa	Projektowana	Przekrój poprzeczny

rysunku planu	ulicy	szerokość w liniach rozgraniczających	uwagi
1	2	3	4

1	2	3	4
1KDGP	**GP** – istniejąca droga krajowa nr 12	podstawowa 30,0 m z miejscowymi zawężeniami	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego zmienna w zależności od istniejącego zagospodarowania terenu, w tym obiektów zabytkowych docelowo projektowana przebudowa skrzyżowania z drogą powiatową – ul. 23 –go Stycznia
1KDZ	**Z –** istniejąca ul. Czartoryskich – ul. Lipowa	12,0 - 20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego zmienna w zależności od istniejącego zagospodarowania terenu,
2KDZ	**Z –** istniejąca ul. 23-go Stycznia	12,0 - 15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego zawężona ze względu na istniejące zagospodarowania terenu,
1KDL	**L –** istniejąca ul. Mickiewicza w Gołuchowie, dalej droga gminna	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDL	**L –** istniejąca ul. Słowackiego	14,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDL	**L –** istniejąca ul. Kopczyńskiego	12,0 m z miejscowymi zawężeniami	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące zagospodarowania terenu,
4KDL	**L –** projektowana	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
5KDL	**L –** istniejąca ul.	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
6KDL	**L –** istniejąca ul. Asnyka – ul. Gorgolewskiego	16,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
7KDL	**L –** projektowana	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
8KDL	**L** – istniejąca ul. Borowskiego- ul. Jarmickiego	min. 12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
9KDL	**L –** istniejąca ul. Biberona	min. 12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa plan wyznacza tylko część pasa drogowego po stronie sołectwa Gouchów
10KDL	**L –** istniejąca ul. Działyńskich	12,0 m z miejscowymi zawężeniami	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące zagospodarowania terenu, w tym obiektów zabytkowych
11KDL	**L –** istniejąca	min. 15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
12KDL	**L –** istniejąca	min. 15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
13KDL	**L –** istniejąca	10,0-12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące zagospodarowania terenu, w tym obiektów zabytkowych

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgrani-czających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	**2**	3	4
1KDD	**D –** istniejąca ul. Borowskiego	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDD	**D –** istniejąca ul. Szymańskiego	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
4KDD	**D –** istniejąca ul. Breugnota	8,0 - 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące zagospodarowania terenu
5KDD	**D –** istniejąca ul. Bankowa- ul. Kościuszki	podstawowa 10,0 m miejscami zawężona	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące ukształtowanie terenu
6KDD	**D –** istniejąca ul. Sołneczna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
7KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
8KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
9KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
10KDD	**D –** istniejąca ul. Włodarskiego	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
11KDD	**D –** istniejąca ul. Konopnickiej	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
12KDD	**D –** istniejąca ul. Żeromskiego - ul. Broniewskiego	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
13KDD	**D** – istniejąca ul. Dąbrowskiego	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
14KDD	**D –** istniejąca ul. Reymonta	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
15KDD	**D –** istniejąca i projektowana ul. Kopernika	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
16KDD	**D –** istniejąca ul. Ogrodowa	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
17KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
18KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
19KDD	**D –** projektowana	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgrani-czających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
20KDD	**D –** istniejąca ul. Sienkiewicza **D –** projektowana ul. Sienkiewicza	9,0 m 12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące
21KDD	**D –** projektowana	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
22KDD	**D –** istniejąca ul. Chopina	9,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa szerokość pasa drogowego miejscowo zawężona ze względu na istniejące
23KDD **25KDD** **26KDD**	**D –** istniejące ul. Zachodnia ul. Kwiatowa ul. Osiedlowa	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
27KDD	**D –** istniejąca ul. Kajewska	12,0 -15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
28KDD **29KDD** **30KDD**	**D –** istniejąca-projektowana ul. Różana istniejąca-projektowana ul. Wierzbowa istniejąca ul. Zielona	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
31KDD	**D –** istniejąca do ośrodka wypoczynkowego i plaży	min. 10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
32KDD	**D –** istniejąca ul. Kubaszewskiego	7,0 -10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa zawężona ze względu na istniejący park
33KDD	**D –** istniejąca	10,0 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 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 pieszych, oznaczony na rysunku planu symbolem **od 1KP do 7KP** o szerokości w istniejącej granicy działki lub określonej na rysunkach planu z przeznaczenie dla ruchu pieszego i rowerowego.

9. Plan wyznacza tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 4KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających określonymi na rysunku planu.

10. Przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 79.1 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.

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

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

1) zaopatrzenie z istniejącej gminnej sieci wodociągowej i poprzez jej rozbudowę;

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.

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

1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej na terenie oczyszczalni ścieków w Gouchowie;
2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.
3) w terenach położonych w jednostce planistycznej G2, do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie czasowo atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, po wybudowaniu sieci obowiązek podłączenia budynków o funkcji podstawowej;
4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

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(grupowej).

§ 82. 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 20% do 40%) w terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
2) nakaz kształtowania 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 przemysłowych, 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 ustala docelowo budowę kanalizacji deszczowej.

§ 83.1 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 poniosą 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.

§ 84. 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 – 20m;
b) dla budynków wolnostojących niemieszkalnych (np. stodoły, szopy, garaże) – 15m.

5. 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.

§ 85. 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.

§ 86. 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;
3) Istniejącą sieć teletechniczna w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy budować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
4) Na etapie projektu budowlanego opracowany projekt techniczny podlega zatwierdzeniu przez TP Obszar Sieci w Kaliszu.

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

§ 87. 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.

§ 88. W zakresie **radiokomunikacji i teletransmisji** plan ustala zasady ochrony pasa radiolinii o szerokości 500 m, przebiegającego przez 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 IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 89. Utrzymuje się prawo właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych zmianą przeznaczenia do kontynuowania dotychczasowego użytkowania do czasu przystąpienia do zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

Dział X

Ustalenia przejściowe i końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

(-) Jan Sobczak