

z dnia 30 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Górzycy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz uchwały Nr III.21.2018 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Górzycy, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII.184.2017 Rady Gminy Górzycy z dnia 29 grudnia 2017r., zmienionego Uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019r., Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Górzycy.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1, arkusze 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Górzycy;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja frontowa budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym niż szerokość 30% elewacji frontowej na odległość nie większą niż 2,0m;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy;
- 12) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 13) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich;
- 14) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki produkcyjne, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć określony w ustawie stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 16) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) wymiarowanie w metrach;
- 7) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 8) kierunek przeważającej kalenicy budynku;
- 9) strefa ochronna w odległości 50 m od cmentarza;
- 10) granice obszaru górniczego;
- 11) granice terenu górniczego;

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 4-12 i § 32, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem: MN1.1 - MN1.17 oraz MN 2.1 - MN 2.13;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem: MNU 1- MNU 7;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem: MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem: MWU 1- MWU 3;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: RM 1 - RM 2;
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: RU;
- 7) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: PU 1 - PU 4;
- 8) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: U 1 - U 3;
- 9) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem: US;
- 10) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem: UO;
- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZL;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZP 1 - ZP 2;
- 13) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZI 1 - ZI 6;
- 14) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZC;
- 15) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: E1 - E3;

- 16) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem: KP 1 - KP 2;
- 17) tereny dróg lokalnych publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDL;
- 18) tereny dróg dojazdowych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem: KDD1 - KDD 8;
- 19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDW1 - KDW11;
- 20) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDX.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą, w tym usytuowanie budynków jedynie w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych parametrów określonych w § 13-31, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z przepisami odrębnym, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się nakaz, by wszelkie uciążliwości generowane przez budynki specjalistycznej produkcji rolnej zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU i RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Na obszarze objętym planem w obrębie obszarów górniczych oznaczonych na rysunku planu występują złoża kopalin i przewiduje się ich eksploatację na dotychczasowych warunkach określonych w koncesji.

11. Tereny położone w obrębie obszarów górniczych, na których prowadzona jest powierzchniowa eksploatacja kruszywa wymagają przekształceń i rekultywacji.

DZIAŁ V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- b) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- c) stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2. Dla budynków i budowli wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

DZIAŁ VI.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział i scalanie zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu regulacji granic działek, poszerzenia nieruchomości i wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną bez zachowania zasad określonych w warunkach szczegółowych.

4. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 18 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek: 1000 m².

5. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

DZIAŁ VII.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ VIII.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Ustala się nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 6 m od osi tej linii w obrębie której, ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się możliwość ich remontu i przebudowy z jednoczesnym zakazem rozbudowy i nadbudowy.

5. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6. Określony niniejszym planem sposób zagospodarowania terenów U3, PU4, ZI6 leżących w obrębie obszaru górniczego i terenu górniczego po zakończeniu powierzchniowej eksploatacji kruszywa i dokonaniu pełnej rekultywacji terenu, zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji w dokumentacji rekultywacyjnej.

7. Teren położony w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego tożsamego z zasięgiem obszaru górniczego podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IX.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. 1. Obszar objęty planem jest położony częściowo w obrębie Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” oraz obrębie obszaru NATURA 2000 „Ujście Warty”.

2. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną w odległości 50 m od granic istniejącego cmentarza w obrębie której ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI.

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1.1 - MN1.17 oraz MN 2.1 - MN 2.13 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) usług nieuciążliwych wbudowanych do maks. 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) obiektów małej architektury, altan i wiat,
 - c) dojazdów i parkingów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) na terenach MN 1.1 – MN 1.8, MN 2.1 – MN 2.3, MN 2.5 – MN 2.6, MN 2.8, MN 2.10 – MN 2.11 dopuszcza się dach dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - c) na terenie MN 2.7 dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 10° - 45°,

- d) na terenach MN 1.9 – MN 1.17, MN 2.4, MN 2.9, MN 2.12 – MN 2.13 dopuszcza się dach dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°;
 - e) dla lukarn, ganków, zadaszeń nad wejściem do budynku, ogrodów zimowych, wiatrolapów, wykuszy dopuszcza się dowolną formę przekrycia dachu,
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat oraz budowli – 6,0 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 3,0 m,
 - i) poziom posadzki parteru nowego budynku mieszkalnego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
 - 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
 - 8) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
 - 9) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi z uwzględnieniem pkt 10;
 - 10) obsługa komunikacyjna dla terenu MN 2.13 istniejącym zjazdem;
 - 11) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000m²;
 - 12) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m²;
 - 13) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy, gospodarczo – garażowy lub garażowy.
- § 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1- MNU 7** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków usługowych, handlu i rzemiosła, stanowiących obiekty wolnostojące lub lokali usługowych wbudowanych w inne budynki;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
 - 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) nowych budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) obiektów małej architektury, altan i wiat,
 - c) dojazdów i parkingów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
 - 6) gabaryty obiektów:

- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
- c) dla lukarn, ganków, zadaszeń nad wejściem do budynku, ogrodów zimowych, wiatrołapów, wykuszy dopuszcza się dowolną formę przekrycia dachu,
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych oraz budowli – 12,0 m,
- e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 6,0 m,
- f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan – 3,0 m,
- g) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 5) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 6) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 8) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²;
- 9) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy lub jeden wolnostojący budynek usługowy oraz jeden budynek gospodarczy, gospodarczo – garażowy lub garażowy.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych wbudowanych w parter budynku;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) obiektów małej architektury i wiat,
 - c) dojazdów i parkingów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 15°,

- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych – 9,0 m,
- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 6,0 m,
- e) wysokość okapu budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych maksymalnie 7,0 m od poziomu terenu,
- f) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m,
- g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,0 m;
- 7) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez prawa ich nadbudowy;
- 8) dopuszcza się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu, rozbudowę i przebudowę istniejących zabudowań gospodarczych;
- 9) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 0,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWU 1 - MWU 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych wbudowanych w parter budynku,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) obiektów małej architektury i wiat,
 - c) dojazdów i parkingów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dla terenu MWU 3 dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie III kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych – 10,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 6,0 m,
 - e) wysokość okapu budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu,
 - f) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m,

- g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,0 m;
- 8) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez prawa ich nadbudowy z obowiązkiem zachowania istniejących podziałów okiennych i drzwiowych;
- 9) dopuszcza się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu, rozbudowę i przebudowę istniejących zabudowań gospodarczych oraz pozostałych budynków;
- 10) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.

§ 17. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM 1 – RM 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, hodowlana w obrębie działki budowlanej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i budowli rolniczych,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury, altan i wiat,
 - b) dojazdów i parkingów,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%,
 - f) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - c) dla lukarn, ganków, zadaszeń nad wejściem do budynku, ogrodów zimowych, wiatrolapów, wykuszy dopuszcza się dowolną formę przekrycia dachu,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 10,0 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 3,0 m,
 - i) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;

- 7) ustala się maksymalna obsadę w budynku inwentarskim: 40 DJP;
- 8) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m² powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 9) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 11) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m².

§ 18. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, usługi nieuciążliwe biurowe, hotelowe, gastronomiczne itd.;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i budowli rolniczych,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca magazynowa;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) powiązanych z przeznaczeniem podstawowym budynków gospodarczych, garażowych i biurowych,
 - b) wiat oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0 m,
 - d) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu,
 - e) maksymalna wysokość budynków i wiat o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m;
 - f) maksymalna wysokość budowli – 20,0 m;
- 7) zachowanie gabarytów oraz charakterystycznej formy architektonicznej łącznie z ceglana elewacją obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) wskazanie rekonstrukcji budynku dawnego dworu w miejscu jego zachowanych ruin z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony konserwatorskiej;
- 9) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 10) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDW 10 i KDW 11.

§ 19. Dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU 1 – PU 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług handlu,
 - b) funkcji produkcji do 70% powierzchni całkowitej budynków na terenie,
 - c) składów, magazynów i baz transportu,
 - d) na terenie U 2 funkcji tartaku;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie nowych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 15,0 m,
 - d) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu,
 - e) maksymalna wysokość budynków i wiat o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m,
 - f) maksymalna wysokość budowli – 20,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m².

§ 20. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U 1 – U 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług handlu, kultury i innych usług nieuciążliwych,
 - b) na terenie U1 usług segregacji odpadów komunalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) powiązanych z przeznaczeniem podstawowym budynków magazynowych i składowych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,

- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie nowych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m;
 - e) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu;
 - f) maksymalna wysokość budowli – 20,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.

§ 21. Dla terenów usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługi oświaty;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług oświaty,
 - b) usług kultury,
 - c) wbudowanych usług nieuciążliwych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynki usług sportu, boiska,
 - b) wbudowanej funkcji mieszkaniowej,
 - c) wbudowanej funkcji magazynowej,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - f) obiektów małej architektury i altan,
 - g) dojazdów i parkingów,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 25%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 35%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie III kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu budynków: dachy płaskie, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków usług oświaty i usługowo - mieszkalnych – 11,0 m,
 - d) wysokość okapu budynków usług oświaty i usługowo - mieszkalnych nie ujętych w ewidencji zabytków maksymalnie 9,0 m od poziomu terenu,
 - e) zachowanie wysokości do okapu i wysokości kalenicy budynku ujętego w ewidencji zabytków,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość budowli - 15,0 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 3,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 4 miejsc postojowych w obrębie budynków garażowych lub parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.

§ 22. Dla terenów usług sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług sportu,
 - b) ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk,
 - c) budowli i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiektów małej architektury, wiat i altan,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
- 6) maksymalna wysokość budowli i wiat – 6,0 m
- 7) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 3,0 m;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.

§ 23. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 24. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP 1 - ZP 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,

- b) klombów, fontann, dróg pieszych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) ogrodów jordanowskich,
 - b) placów zabaw, boisk,
 - c) obiektów małej architektury i altan,
 - d) pomników;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) maksymalna wysokość budowli - 4,0 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 3,0 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 25. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI 1- ZI 6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację dróg pieszych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 90% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakaz likwidowania drzew i krzewów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 26. Dla terenów cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza;
- 2) prawo do pochówku zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku kaplicy,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 5%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 50%;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie I kondygnacji nadziemnej,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 7,0 m.

§ 27. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E1 – E3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty stacji transformatorowych;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) dla terenu E 1 stacji transformatorowych,
 - b) dla terenów E 2 – E 3 stacji transformatorowych kontenerowych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację liniowych urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 10%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie nowych budynków stacji transformatorowej jako obiektów parterowych i maks. wysokości 5,0 m krytych dachem płaskim,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 10,0 m.

§ 28. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP 1 – KP 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na cele parkingów,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) naziemnych miejsc postojowych,
 - b) dojazdów;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%;
- 4) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 29. Dla terenów dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD8** oraz dróg lokalnych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KDD zmienna, min. 9,0 m, maks. 15,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych KDL zmienna, min. 12,0 m, maks. 15,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii średniego i wysokiego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) na terenach KDD i KDL dopuszcza się lokalizowanie następujących stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 6) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

§ 30. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1 – KDW11** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 10,0 m, maks. 12,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość budowli 10,0 m;
- 4) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów pomiędzy drogą KDW 2 a przyległą drogą krajową położoną poza granicami planu.

§ 31. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

DZIAŁ XII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 32. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg w powiązaniu z układem dróg publicznych i wewnętrznych mających swój przebieg poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, istniejącymi liniami napowietrznymi średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4kV) lub istniejącymi i projektowanymi liniami kablowymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie kablowe doziemne;
- 8) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych możliwość ich skablowania z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) zakaz lokalizacji linii elektroenergetycznych w odległości od skrajnego przewodu mniejszej niż jedna średnica rozpiętości skrzydeł elektrowni wiatrowych;
- 10) tymczasowo odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do bezodpływowych szczelnych zbiorników wybieralnych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, docelowo poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej w przyległych drogach do oczyszczalni ścieków;
- 11) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do gruntu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z projektowanych ciągów komunikacyjnych do istniejących rowów melioracji szczegółowej przy zastosowaniu urządzeń oczyszczających, docelowo do systemu kanalizacji deszczowej;
- 13) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 14) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- 15) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 16) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych zbiorników gazu;
- 17) zakłada się docelową gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 18) w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, lub wykorzystywać alternatywne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 19) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ XIII.

Ustalenia końcowe

§ 33. Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1.1 - MN1.17 oraz MN 2.1 - MN 2.13) – 30 %,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU 1- MNU 7) - 30%,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MWU) - 30%,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU 1- MWU 3) - 30%,
- 5) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM 1 – RM 2) - 30%,
- 6) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych (RU) – 30%,
- 7) dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej (PU 1 - PU 4) - 30%,
- 8) dla terenów usług (U 1 - U 3) - 30%,
- 9) dla terenów usług sportu (US) - 1%,
- 10) dla terenów usług oświaty (UO) - 1%,
- 11) dla terenów lasów (ZL) - 1%,
- 12) dla terenów zieleni urządzonej (ZP 1 – ZP 2) - 1%,
- 13) dla terenów zieleni izolacyjnej (ZI 1 – ZI 6) - 1%,
- 14) dla terenów cmentarzy (ZC) - 1%,
- 15) dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki (E1 – E3) - 1%,
- 16) dla terenów parkingów (KP 1 – KP 2) - 1%,
- 17) dla terenów dróg lokalnych publicznych (KDL) - 1%,
- 18) dla terenów dróg dojazdowych publicznych (KDD1 – KDD8) - 1%,
- 19) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW1 – KDW11) - 1%,
- 20) dla terenów ciągów pieszych (KDX) - 1%.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady


Krzysztof Bańka

z dnia 30 października 2020 r.



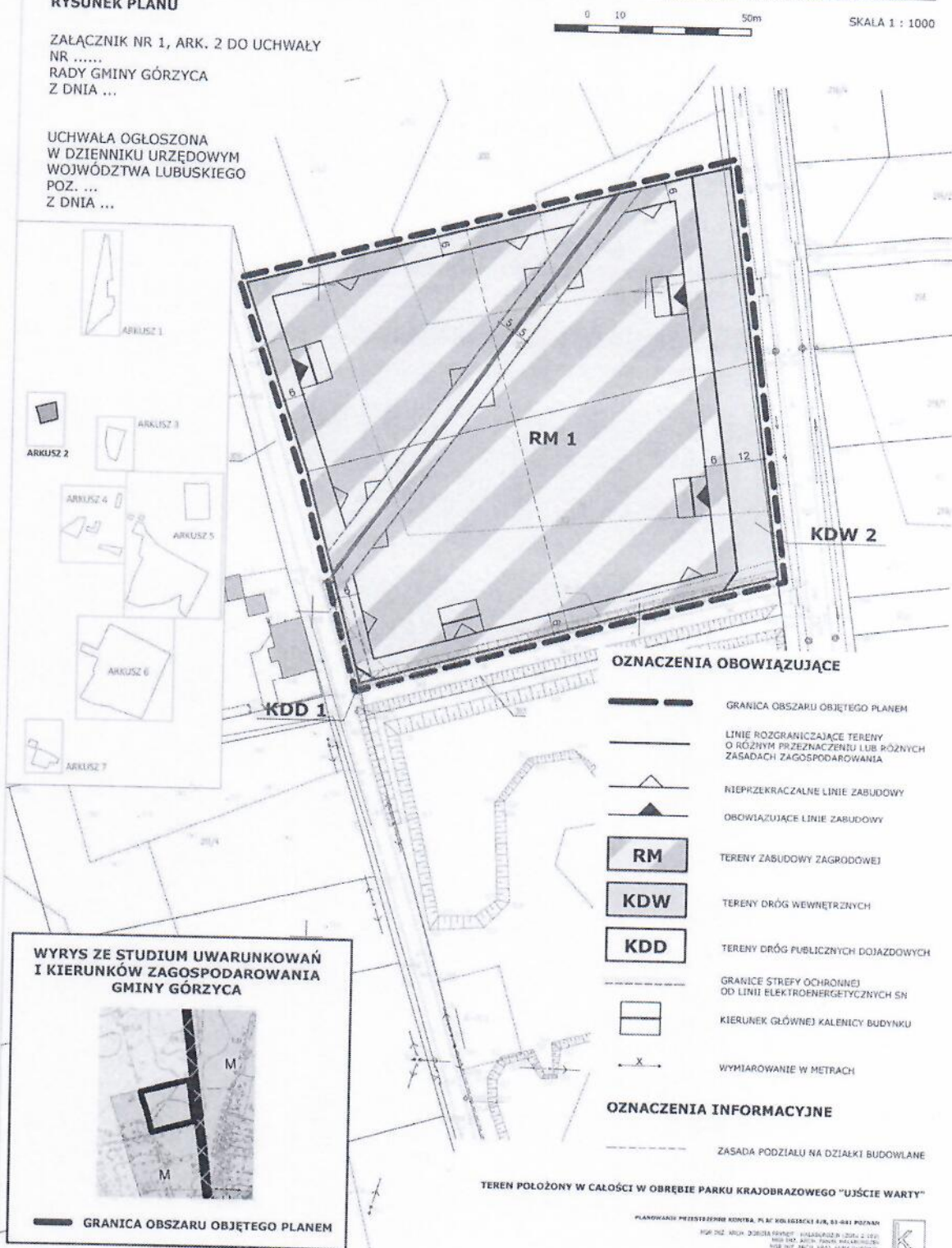
Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2020 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI GÓRZYCA

RYSUNEK PLANU

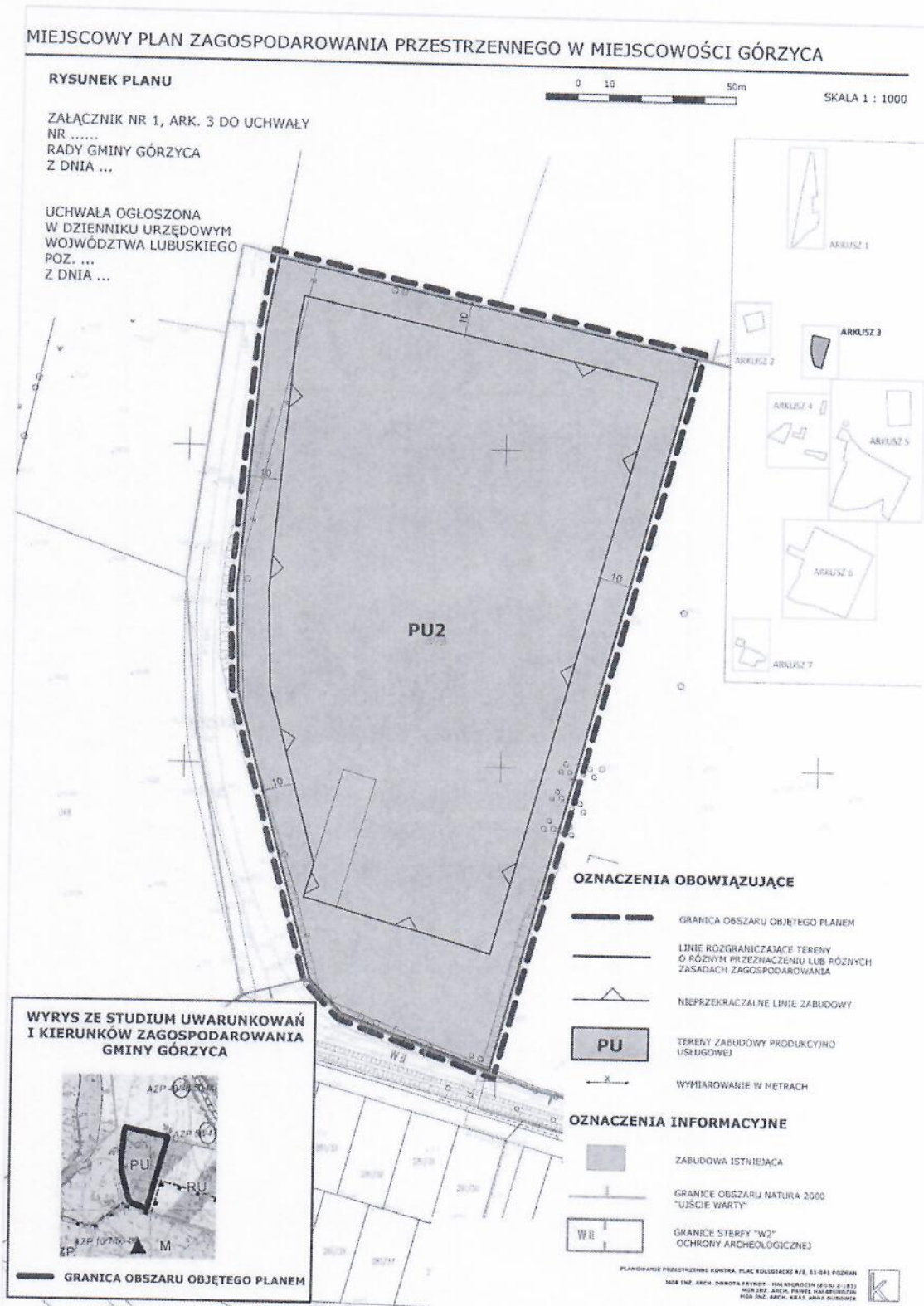
ZAŁĄCZNIK NR 1, ARK. 2 DO UCHWAŁY
NR
RADY GMINY GÓRZYCA
Z DNIA ...

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO
POZ. ...
Z DNIA ...



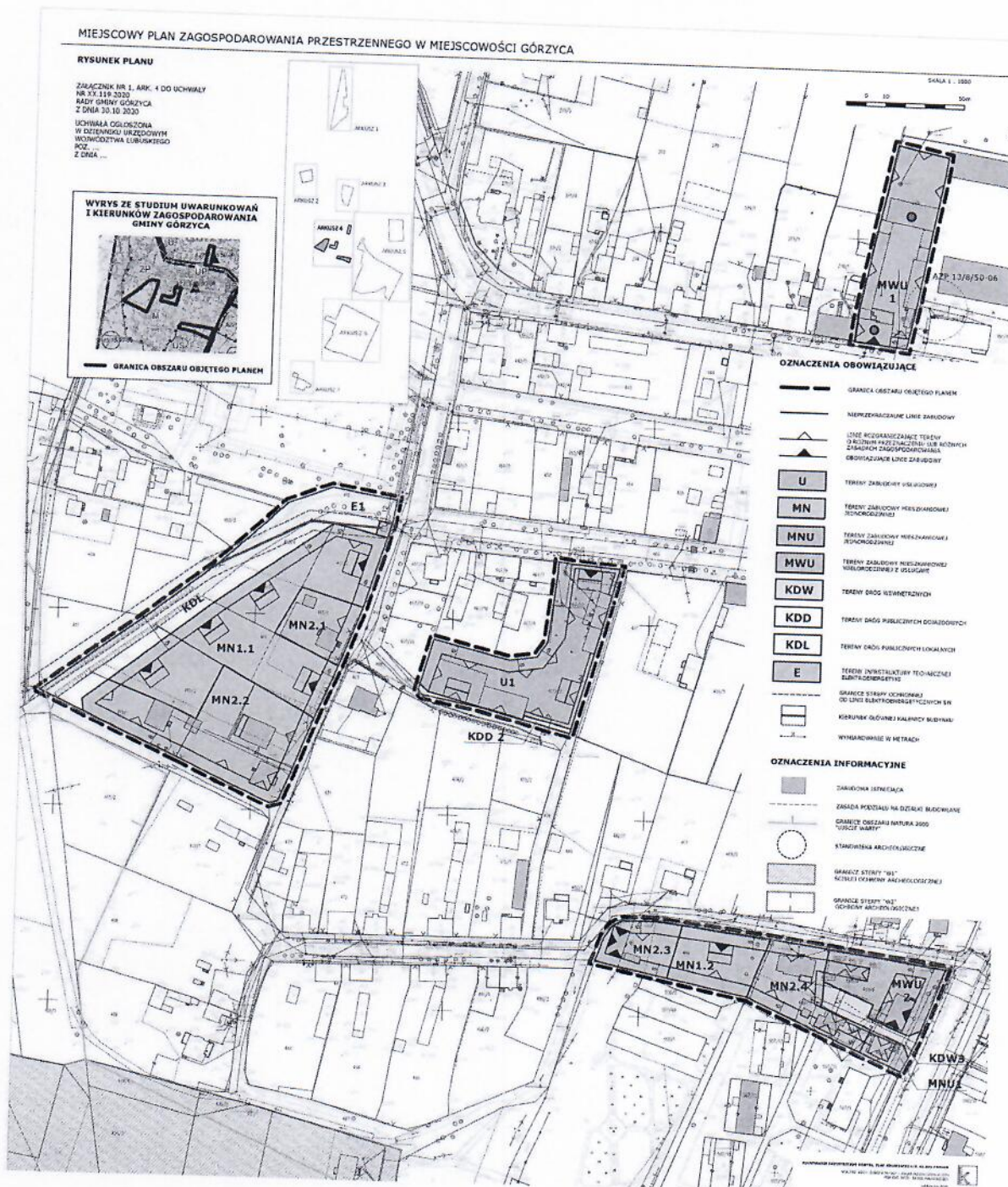
Id: 076E65D2-D958-4068-8716-0AFF44B7161A. Podpisany

Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2020 r.

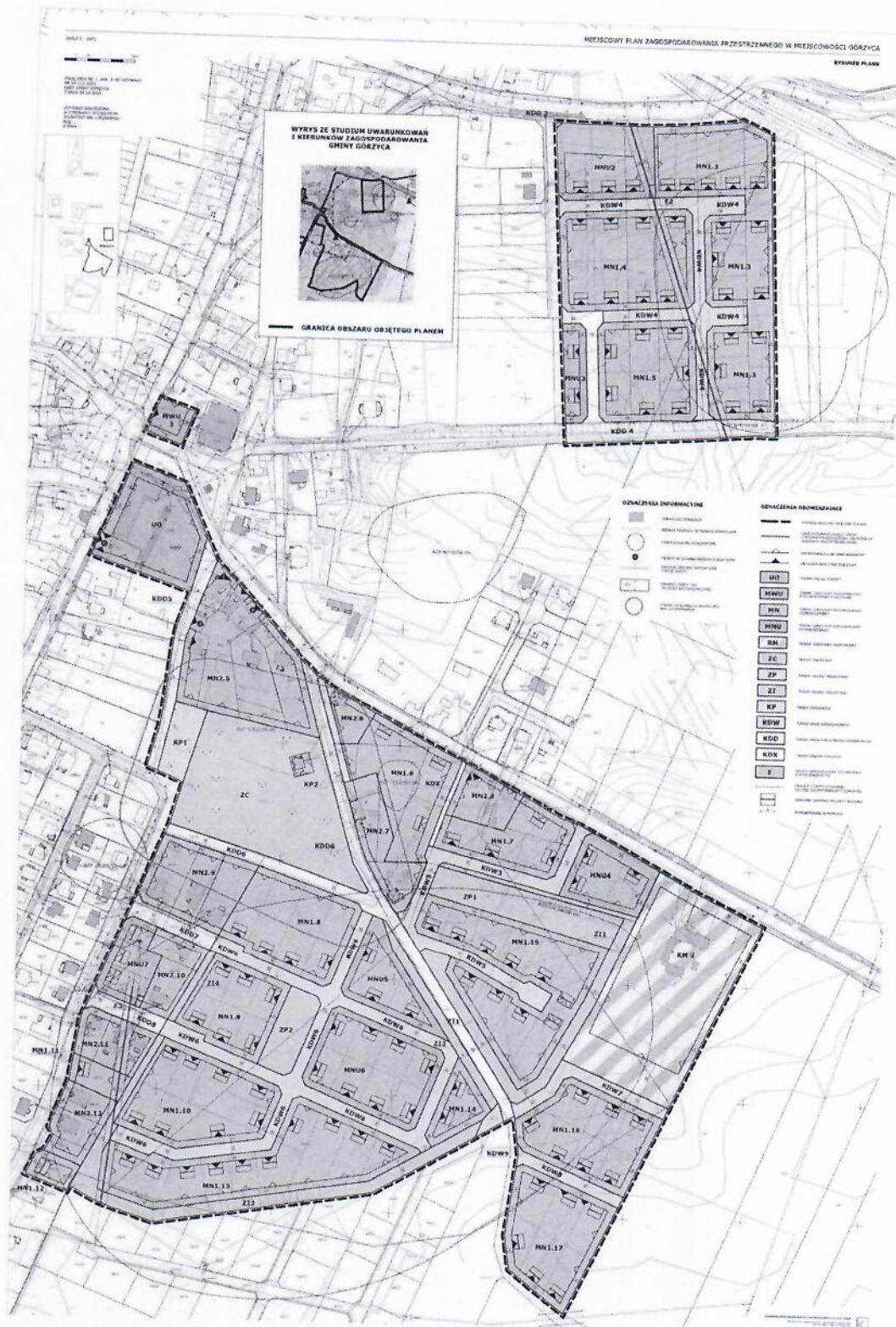


PRZEWODNICZĄCY RADY
Krzysztof Bańka
Krzysztof Bańka

Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycza
z dnia 30 października 2020 r.

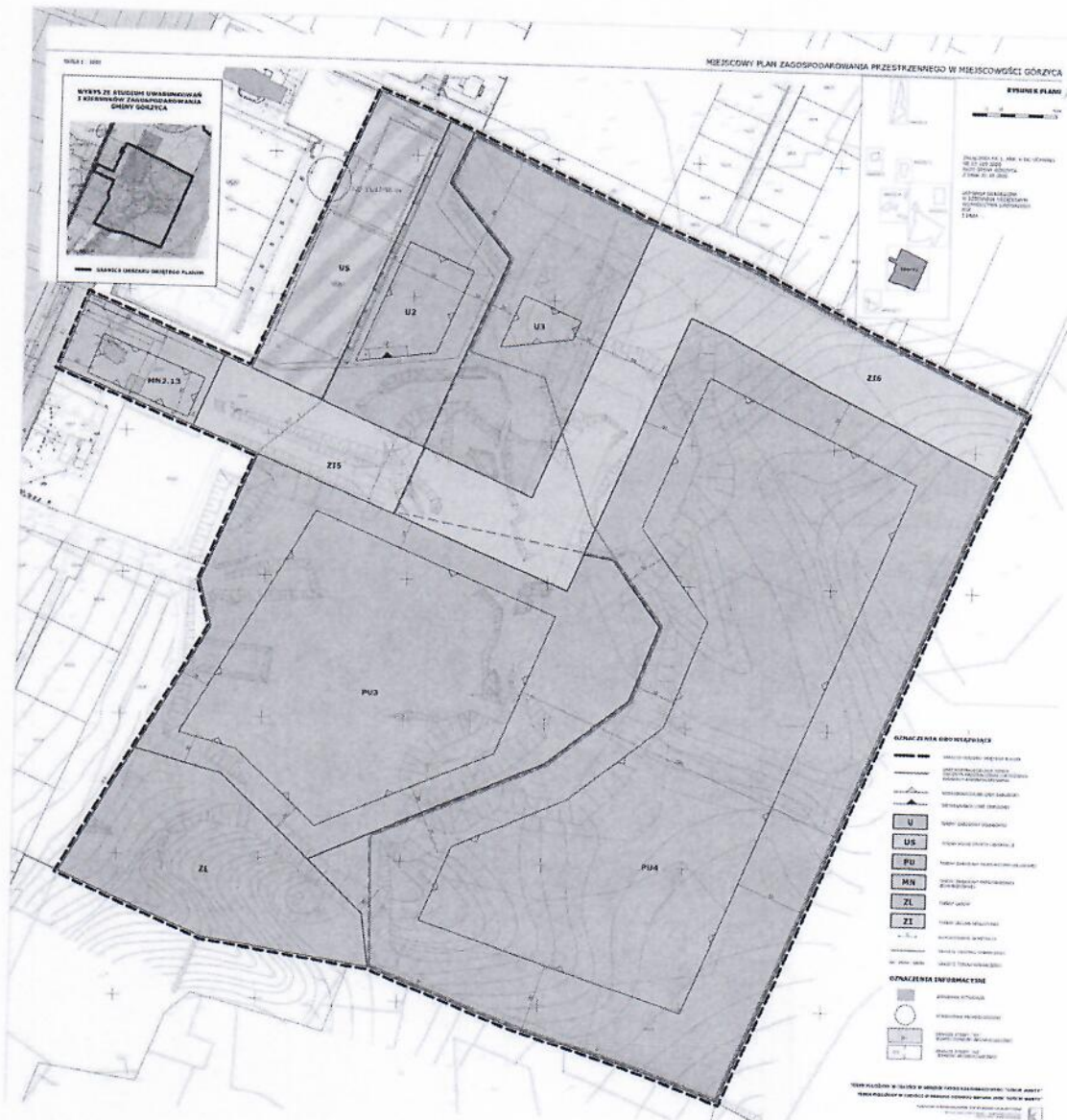


Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycza
z dnia 30 października 2020 r.



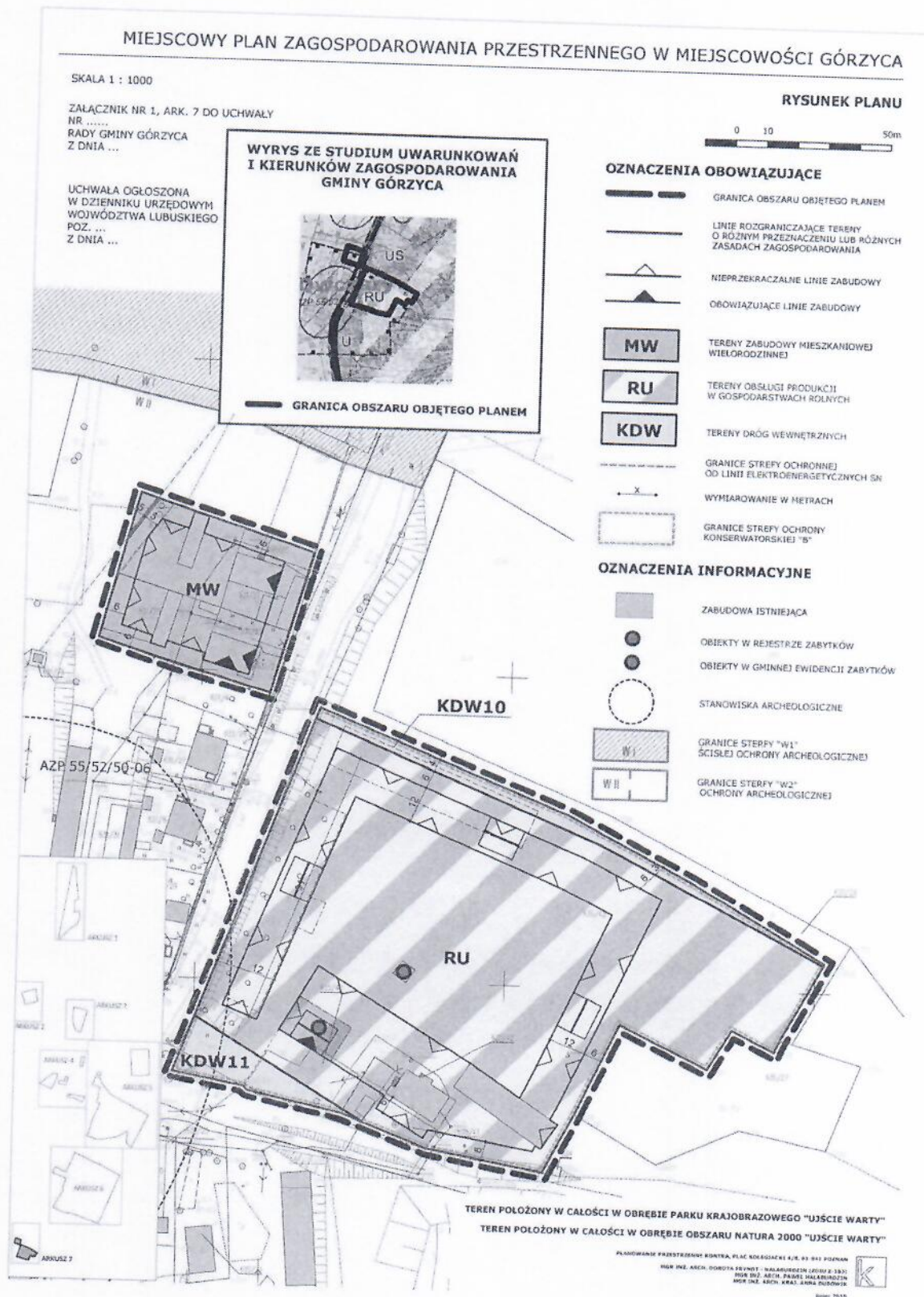
PRZEWODNICZĄCY RADY
Krzysztof Bańka
Krzysztof Bańka

Załącznik Nr 1 arkusz 6 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycza
z dnia 30 października 2020 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Bartek
Krzysztof Bańka

Załącznik Nr 1 arkusz 7 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2020 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Krzysztof Bańka
Krzysztof Bańka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Górzycy

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Górzycy

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Górzycy **rozstrzyga**, co następuje:

na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Górzycy z dnia 22 października 2020 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 września 2020 r. do 05 października 2020 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Krzysztof Bańka
Krzysztof Bańka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX.119.2020
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Górzycy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Górzycy rozstrzyga, co następuje:

- § 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- § 2. 1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.
4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo Energetyczne.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Baniś
Krzysztof Baniś

UZASADNIENIE

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr III.21.2018 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Górzycy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zaktualizowanych zasad koegzystencji istniejącej i projektowanej zabudowy.

W trakcie prowadzonej procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa poprzez:

- a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu;
- b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu;
- c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane przepisami prawa, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Bańka