

**UCHWAŁA NR XLVIII/349/18**  
**RADY GMINY KŁODAWA**

z dnia 17 października 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa obejmującego obręb Łośno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 994), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz zgodnie z uchwałą nr XVI/96/07 Rady Gminy Kłodawa z dnia 31 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obrębu Łośno, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa” – tekst jednolity, przyjętego uchwałą nr XXIX/228/13 Rady Gminy Kłodawa z dnia 12 czerwca 2013 roku, Rada Gminy Kłodawa uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa obejmujący obszar obrębu Łośno o powierzchni około 3197 ha, zwany dalej planem o następującej treści:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia wstępne**

**§ 1.** 1. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, podzielony na arkusze, stanowiącym jej integralną część zwany dalej rysunkiem planu.

2. Wrys i rozstrzygnięcie świadczące o zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w planie używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów budowlanych, w tym reklam, bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych. Dopuszcza się przekroczenie tej linii do 2,0 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, balkonów, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych, stanowiących nie więcej niż 30% długości ściany frontowej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą realizację budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem jej przekroczenia do 2,0 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, balkonów, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych, stanowiących nie więcej niż 30% długości ściany frontowej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi; bez prawa jej przekraczania w odniesieniu do innych obiektów budowlanych w tym reklam za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych,
- 4) ściana frontowa budynku – ściana budynku usytuowana od strony granicy frontu działki,
- 5) strefa kontrolowana - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu, w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków określoną w metrach, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego elementu bryły obiektu budowlanego,

- 7) obiektach nadawczo – odbiorczych telekomunikacji – należy przez to rozumieć obiekty służące do nadawania, odbioru lub transmisji informacji za pomocą fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną takie, jak stacje bazowe telefonii komórkowej, nadajniki telewizyjne, radiostacje, anteny telewizyjne i satelitarne, a także obiekty do nich podobne,
- 8) drogach polnych – należy przez to rozumieć drogi lub dojazdy o minimalnej szerokości 3,0m niewyznaczone w rysunku planu, służące do obsługi terenów rolniczych R oraz stawów hodowlanych WS i znajdujące się w obrębie tych terenów, niebędące drogami publicznymi i wewnętrznymi,
- 9) obiekty i urządzenia fotowoltaiczne – zespół lub pojedyncze obiekty i urządzenia, które służą do przemiany energii słonecznej na energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym m.in.: linie elektroenergetyczne, kontenery, słupy, stacje transformatorowe,
- 10) ciąg komunikacyjny – możliwy do wydzielenia pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów lub ruchu pieszych o minimalnej szerokości 8,0m.

§ 3. Ustalenia planu miejscowego obejmują następujące tereny funkcjonalne:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **RM**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **MN** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **MN/U** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 4) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **ML** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **P** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 6) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **UO**,
- 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **US**,
- 8) tereny zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **UK**,
- 9) tereny usług innych, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **UI**,
- 10) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **UKs**,
- 11) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **U** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 12) teren usług administracji z możliwością prowadzenia usług turystycznych, oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **UA/UT**,
- 13) teren cmentarza, miejsce pochówku, oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **ZC**,
- 14) tereny upraw rolniczych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **R**,
- 15) tereny lasów, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **ZL** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 16) tereny rolnicze w gospodarce leśnej, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **ZL/R** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 17) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **WS** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 18) teren ujęcia wody oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **WZ**,
- 19) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **KDP**, **KDD** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,
- 20) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **KDW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym,

21) tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **Kpj** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

**§4. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) symbole literowo-cyfrowe określające przeznaczenie terenów funkcjonalnych,
- 5) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 7) obiekty wskazane w gminnej ewidencji zabytków,
- 8) granica obszaru „Natura 2000” PLB080001- „Puszcza Barlinecka”,
- 9) granica obszaru „Natura 2000” PLH080071- „Ostoja Barlinecka”,
- 10) granica Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego,
- 11) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu – Puszcza Barlinecka,
- 12) wielkości wymiarowe.

#### **Ustalenia ogólne**

**§5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki ścian zewnętrznych zabudowy kubaturowej w tonacjach jasnych, pastelowych i naturalnych oraz stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego typu drewno, kamień, cegła licowa ceramiczna, klinkier lub tynk,
- 2) nakazuje się zgłoszenie odpowiednim służbom lotniczym przed wydaniem pozwolenia na budowę dla obiektów, których wysokość jest równa lub przekracza 50,0m nad poziom terenu,
- 3) nakazuje się dla nowej zabudowy stosowania form wynikających z ustaleń szczegółowych przy uwzględnieniu charakteru zabudowy historycznej, o której mowa w §7,
- 4) nakazuje się lokalizację budynków według linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu oraz określonych w ustaleniach szczegółowych, a w przypadku braku takich ustaleń należy stosować przepisy odrębne w tym zakresie,
- 5) przy lokalizacji budynków wzdłuż dróg 01 KDP i 02 KDP obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° z układem kalenicy równoległe do osi jezdni drogi z wyłączeniem terenu UO, US, UK,
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,6m z wyłączeniem terenu US,
- 7) zakazuje się budowy pełnych ogrodzeń od frontu działki, tj. od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
- 8) dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, przebudowę lub remont istniejących obiektów przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych oraz ustaleń zawartych w §7 pkt 3.
- 9) na terenach MN, RM, MN/U, ML dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych lub oczek wodnych w celach rekreacyjnych o powierzchni tafli wody do 10% powierzchni działki,
- 10) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych na jednej działce budowlanej, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów funkcjonalnych nie określają inaczej,
- 11) dopuszcza się w strefie kontrolowanej, o której mowa w §10 ust. 2 pkt 6 lit c, wszelką działalność inwestycyjną z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§6.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nakłada się obowiązek utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych według przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów funkcjonalnych przy założeniu nie przekraczania norm określonych przepisami odrębnymi i uciążliwościami zamykającymi się w granicach tych terenów funkcjonalnych do których działek ma tytuł prawny inwestor.
- 3) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania nasadzeń obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów,
- 4) zakaz podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej jezior i zbiorników wodnych,
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód otwartych, urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
- 6) nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody na części terenu objętego granicami planu z uwagi na to, że znajduje się on w obszarze chronionego krajobrazu Puszcza Barlinecka, otuliny Barlinecko – Gorzowskiego Parku Krajobrazowego oraz w części Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego, obszaru „Natura 2000” PLB 080001 „Puszcza Barlinecka” i obszaru „Natura 2000” PLH080071 „Ostoja Barlinecka”,
- 7) na obszarze chronionego krajobrazu Puszcza Barlinecka obowiązuje uchwała nr XXVII/399/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 lutego 2017 roku w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu o nazwie „Puszcza Barlinecka”,
- 8) ustala się obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL znajduje się pomnik przyrody objęty ochroną,
- 10) na obszarze objętym planem występują obszary cenne przyrodniczo wyznaczone na rysunku planu, na których obowiązuje:
  - a) utrzymanie obecnego charakteru siedliska,
  - b) utrzymanie obecnych stosunków hydrologicznych,
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - d) zakaz grodzenia terenu,
  - e) zakaz zabudowy.
- 11) na terenie planu nie występują obszary podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych w zakresie terenów górniczych, niebezpieczeństwa powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się obowiązek ochrony konserwatorskiej istniejących stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 2) obejmuje się ochroną układ przestrzenny wsi Łośno zawartej w obrębie strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) na rysunku planu wskazano obiekty historyczne objęte ochroną konserwatorską (wojewódzka i gminna ewidencja zabytków). Dla tych obiektów nakłada się obowiązek prowadzenia działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu w tym:
  - a) zakaz nadbudowy w istniejących obiektach historycznych,
  - b) zakaz lokalizacji od strony frontowej nowych obiektów gospodarczo-usługowych, o ile nie wynika to z zabudowy sąsiadujących obiektów,

- c) zakaz pokrycia obiektów dachami innymi niż dwuspadowe o pochyleniu od 38° do 45° o kolorze ceglasto-czerwonym lub zbliżonym do niego,
- d) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> na działce przynależnej do budynku znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz umieszczenie szyldów na elewacji budynku pod warunkiem dostosowania do wystroju elewacji,
- e) w zakresie przebudowy, rozbudowy i odbudowy stosować wymóg dostosowania podstawowych cech stylowych takich jak:
- zachowanie wysokości zabudowy w tym wysokości kalenicy i gzymsu,
  - usytuowanie kalenicy zgodnie z układem historycznym,
  - zachowanie kształtu dachu i pokrycia dachówką: ceramiczną, ceramiczno-podobną w tym cementową lub blachodachówką zbliżoną wyglądem do dachówki ceramicznej,
  - utrzymanie rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w nawiązaniu do historycznych układów,
  - dostosowanie wyglądu w tym podziału i proporcji stolarki okiennej oraz drzwiowej w nawiązaniu do historycznych cech miejscowości,
  - zachowanie tradycyjnego rozwiązania kolorystyki lokalnie występującej w miejscowości,
- f) dopuszcza się rozbudowę w oparciu o ustalenia szczegółowe,
- g) dopuszcza się stosowanie lukarn według zasad:
- obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku,
  - forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,
  - rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć na jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
  - maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana, z zastrzeżeniem tiret drugi,
  - minimalna odległość lukarny od ściany poprzecznej lub szczytowej - 1,5 m,
  - geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii głównej połaci dachu,
  - pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do oryginalnego pokrycia dachu. W przypadku braku oryginalnego pokrycia dachu nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy pokrycia wg zachowanych wzorów oryginalnych występujących w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku jej braku nawiązanie do pokrycia dachu na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
- h) dopuszcza się adaptację części lub całości zabudowy gospodarczej na cele mieszkalne lub usługowe oraz przeznaczenie na cele usługowe budynków mieszkalnych przy zachowaniu:
- kształtu dachu i materiału pokrycia dachówką ceramiczną lub ceramiczno-podobną z dopuszczeniem blachodachówki i dachówki cementowej, utrzymanie jednolitego pokrycia na całym budynku,
  - tradycyjnej kolorystyki występującej lokalnie w miejscowości,
  - bryły budynku w tym wysokości dachu i gzymsu,
  - dopuszcza się powiększenie otworów okiennych i drzwiowych przy zachowaniu proporcji, kształtu oraz rozmieszczenia;
- 4) Ochroną obejmuje się wyprawy tynkarskie, detal i charakter elewacji kościoła filialnego znajdującego się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UKs;

5) Zakaz zmiany charakteru elewacji w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

a) w miejscowości Łośno:

- budynek mieszkalny nr 12,
- budynek mieszkalny nr 35,

b) w miejscowości Lipy:

- budynek mieszkalny nr 2 wraz ze stodołą i magazynem,
- budynek mieszkalny nr 4.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu obszary przestrzeni publicznych stanowią tereny ogólnodostępne w tym cmentarz oznaczony symbolem ZC, teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US oraz tereny zabudowy oświaty
- 2) nakazuje się przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności m.in. poprzez wyznaczenie ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleni, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni oraz w zależności od potrzeb wyposażenia w węzły sanitarne,
- 3) dopuszcza się wydzielenia przestrzeni publicznych na terenie 1ZL zgodnie z planem urządzania lasu oraz według zapisów szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

**§ 9.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu,
- 2) dopuszczenie łączenia i dzielenia działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych, przy czym dopuszcza się odstępstwo od wskazanych podziałów w tych ustaleniach z tolerancją 15% dla działek skrajnych,
- 3) dopuszczenie wydzielenia działki, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla danej funkcji, na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej oraz w celu wydzielenia dojazdów i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszczenie wydzielenia terenu na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni działki nieprzekraczającej 200,0m<sup>2</sup> na poszczególnych terenach funkcjonalnych, w takich przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na granicy wydzielonej działki,
- 5) brak konieczności scaleń nieruchomości na podstawie przepisów szczegółowych, dopuszcza się podział działek według zapisów szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,
- 6) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek poprzez drogi publiczne, wewnętrzne, polne oraz ciągi komunikacyjne lub w wypadku braku takich możliwości poprzez określenie służebności na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) dopuszcza się wydzielenie pasów terenów, jako działki drogowe, na cele poszerzenia dróg.

**§ 10.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej według kryteriów określonych poniżej:

1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu i poszczególnych terenów funkcjonalnych poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne wydzielone na rysunku planu lub według zasad określonych w pkt. 2 i 3,
- 2) nakaz zapewnienia dojazdu do terenów rolniczych lub zieleni drogami polnymi lub ciągami komunikacyjnymi,

- 3) dopuszczenie, według potrzeb, wydzielania terenu pod ciągi komunikacyjne na poszczególnych terenach funkcjonalnych w obrębie nowo wydzielonych działek na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 4) wymóg wydzielania miejsc postojowych według kryteriów:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami MN, RM, MN/U, ML w granicach własnej działki przy założeniu minimum dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, warunek ten jest spełniony wliczając miejsca postojowe w garażu,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami U, P, należy zabezpieczyć nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub produkcyjnej, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe na każdą działkę budowlaną,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami UO, UI, US, UK, UKs, UA/UT należy zabezpieczyć odpowiednią liczbę miejsc postojowych jednak nie mniej niż trzy na każdą wydzieloną działkę,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku i tekście planu symbolem ZC należy zabezpieczyć minimum trzy miejsca postojowe,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem ZC i US wyznaczyć lokalizację minimum po dwa miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 5) konieczność wydzielania miejsc postojowych, z uwagi na funkcję terenu nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami R, ZL, ZL/R, WZ, KDP, KDD, KDW, Kpj i WS.

2. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej według kryteriów określonych poniżej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociagową,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami MN, MN/U, ML, ZL, US, UI, UA/UT, P, U, R i RM dopuszcza się korzystanie z ujęć wody zlokalizowanych na terenie własnych działek do celów gospodarczych, dopuszczenie to nie dotyczy lokalizacji ujęć wody w odległości mniejszej niż 150,0m od granicy terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC,
- c) lokalizację nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w ramach ochrony przeciwpożarowej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- a) do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu oraz po przeprowadzeniu odpowiednich badań geologicznych,
- b) po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie poprzez sieć grawitacyjno-tłoczną do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami opracowania planu miejscowego,
- c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków przemysłowych po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi do zbiorników bezodpływowych lub projektowanej kanalizacji;
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym symbolem 4P-1 i 4P-2

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się

- a) poprzez projektowaną kanalizację deszczową,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach danej działki budowlanej,
- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg powierzchniowo do rowów melioracyjnych;

- 4) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się sposób postępowania zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i nowo projektowanych stacji transformatorowych,
  - b) projektowane stacje transformatorowe zasilic przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia dalej nazwane SN,
  - c) utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych SN i niskiego napięcia, dalej nazwane nn, z dopuszczeniem ich przebudowy, modernizacji i skablowania,
  - d) projektowane linie elektroenergetyczne prowadzić doziemnie,
  - e) linie elektroenergetyczne posiadają strefy oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych w działkach budowlanych, jeżeli ich przebieg jest niemożliwy w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem, że nie będą stwarzać kolizji z zabudową oraz, że zostanie zapewniony dostęp do sieci i urządzeń w przypadku konserwacji i remontu,
  - g) dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o powierzchni do 50,0m<sup>2</sup> dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę do czasu gazyfikacji przewodowej dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego,
  - c) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną według rysunku planu, strefa ta wynosi odpowiednio dla:
    - gazociągu DN200 relacji Recz-Gorzów 35,0 m na stronę od jego osi,
    - gazociągu DN500 relacji Skwierzyna-Barlinek 32,5 m na stronę od jego osi. W strefie tej wszelka działalność inwestycyjna względem sąsiedztwa istniejącego gazociągu wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych.
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
- a) odcinki istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się do przebudowy i skablowania,
  - b) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację nowo projektowanych obiektów i urządzeń łączności publicznej jako sieci kablowe w kanalizacji teletechnicznej lub sieć radiową,
  - c) dopuszcza się lokalizację masztów i wież powyżej 10,0 m jako obiektów nadawczo – odbiorczych telekomunikacji, na terenach oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami U, UA/UT, R i P.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń drenarskich i melioracyjnych:
- 1) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne muszą być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia do rzędnej zapewniającej swobodny odpływ wód, a zagospodarowanie terenu nie może utrudniać konserwacji i utrzymania tych urządzeń,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, zachowując drożność całego systemu, w uzgodnieniu z odpowiednim organem właściwym do spraw funkcjonowania systemów melioracji szczegółowej i podstawowej,
  - 3) ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych w tym zasypywania naturalnych oczek wodnych, bezodpływowych naturalnych zagłębień oraz rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem punktu 2.
4. Zaopatrzenie w energię cieplną – z własnych, lokalnych źródeł, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery.



5. Dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących oraz budowy nowych systemów infrastruktury technicznej.

**§ 11.** 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

2. Zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, zakaz nie dotyczy lokalizowania kontenerów na czas realizacji inwestycji w zakresie funkcji terenu oraz obiektów infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** 1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa w tym budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz inne obiekty budowlane związane z funkcją terenu,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) jeden budynek mieszkalny na działce,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy do 10 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki,
  - d) intensywność zabudowy – 0,01- 0,2,
  - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu użytkowym. Wysokość pozostałej zabudowy do 10,5m, w tym jedna kondygnacja użytkowa,
  - f) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,5m,
  - g) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 25,0m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 30,0m,
  - h) kształt dachu zabudowy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dach jednospadowy o spadku od 5°,
  - i) układ kalenicy dowolny,
  - j) linie zabudowy według rysunku planu.
- 3) Zakazuje się hodowli zwierząt futerkowych.
- 4) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – minimalna powierzchnia działki 3000,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7.
- 6) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie § 10.
- 8) Dostępność komunikacyjna terenu z drogi według rysunku planu.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług oświaty - istniejąca zabudowa usług oświaty z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, rozbiórki i budowy nowych obiektów. Oprócz funkcji oświaty dopuszcza się funkcje administracji, kultury, zdrowia.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,5,
  - d) wysokość zabudowy do 7,5m, w tym jedna kondygnacja nadziemna,
  - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 5,5m,

- f) szerokość frontu zabudowy do 30m,
  - g) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dach jednospadowy od 5°,
  - h) układ kalenicy dowolny,
  - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – minimalna powierzchnia działki 1500,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.
  - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7.
  - 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
  - 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.
  - 7) Dostępność komunikacyjna terenu z istniejącej drogi według rysunku planu.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji w tym boisko, plac zabaw z możliwością lokalizacji małej architektury, zabezpieczeń o wysokości do 6,0m oraz zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,3,
  - d) wysokość zabudowy do 9,5m, w tym jedna kondygnacja nadziemna,
  - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 6,0m,
  - f) szerokość frontu zabudowy do 15,0m,
  - g) kształt dachu: płaski, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
  - h) układ kalenicy dowolny,
  - i) linia zabudowy według rysunku planu;
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1000m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.
- 7) Dostępność komunikacyjna terenu z istniejącej drogi według rysunku planu.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren istniejącego cmentarza, miejsce pochówku z możliwością lokalizacji zabudowy związanej z funkcją terenu w tym kaplicy i kolumbarium.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi do 10% powierzchni terenu funkcjonalnego,
  - b) intensywność zabudowy - 0,01- 0,1,
  - c) dopuszcza się lokalizację miejsc pochówku na całym terenie funkcjonalnym,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni terenu funkcjonalnego,
  - e) wysokość zabudowy kubaturowej do 7,5m, w tym jedna kondygnacja użytkowa,

- f) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
  - g) szerokość frontu zabudowy kubaturowej do 12,0m,
  - h) kształt dachu dowolny,
  - i) układ kalenicy dowolny,
  - j) linie zabudowy dla obiektów kubaturowych według rysunku planu,
  - k) obowiązek ochrony konserwatorskiej historycznego układu kompozycji przestrzennej cmentarza w zakresie starodrzewia, układu osi komunikacyjnych, miejsc pochówku, historycznego ogrodzenia kwater, historycznych krzyży oraz pomników nagrobnych.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – dopuszcza się podział na działki według przepisów odrębnych.
  - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu jest objęta strefą B pośredniej ochrony konserwatorskiej. Obowiązuje postępowanie zgodnie z §7 ust. 2.
  - 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
  - 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
  - 7) Dostępność komunikacyjna działek z istniejącej drogi według rysunku planu.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa usług kultury. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, adaptację pomieszczeń na cele mieszkaniowe, jako jednego lokalu mieszkalnego. Dopuszcza się uzupełnienie o funkcję administracji, oświaty i zdrowia.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
  - d) wysokość nowoprojektowanej zabudowy do 7,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
  - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 4,0m,
  - f) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę istniejącej zabudowy,
  - g) w przypadku remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,
  - h) szerokość frontu nowo projektowanej zabudowy do 12,0m, dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanej zabudowy na granicy z działką nr 54/13,
  - i) kształt dachu płaski, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - j) układ kalenicy dowolny,
  - k) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6,0m licząc od linii rozgraniczającej drogę 01KDP do ściany frontowej budynku.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – minimalna powierzchnia działki 500,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 7) Dostępność komunikacyjna działki z istniejącej drogi według rysunku planu.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UI** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług innych, w tym istniejąca remiza strażacka.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,6,
- d) wysokość nowo projektowanej zabudowy do 10,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
- e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 4,0m, w przypadku wieży remizy strażackiej parametr ten jest dowolny,
- f) szerokość frontu nowo projektowanej zabudowy do 30,0m,
- g) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, w przypadku wieży remizy strażackiej parametr ten jest dowolny,
- h) dla budynków nowo projektowanych układ kalenicy równoległy do drogi od strony frontu budynku,
- i) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę istniejącej zabudowy,
- j) linia zabudowy według rysunku planu;

3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni – 600m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.

5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.

6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

7) Dostępność komunikacyjna działki z istniejących dróg.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKs** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – teren usług kultu religijnego – kościół.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
- b) intensywności zabudowy pomiędzy 0,01- 0,2,
- c) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, odbudowę istniejącej zabudowy,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,
- e) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, budowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,
- f) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zwiększenie szerokości frontu zabudowy o 20% w stosunku do istniejącego frontu,
- g) kształt dachu istniejącej zabudowy do zachowania, w przypadku dobudowy lub rozbudowy istniejącej bryły budynku dopuszcza się dwu- lub wielospadowy kształt dachu o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 60°,
- h) układ kalenicy zgodny z układem kalenic istniejącej zabudowy na działce,
- i) linia zabudowy według rysunku planu.

3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – dopuszcza się podział na działki o min. powierzchni 500m<sup>2</sup>.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7 - teren znajduje się w strefie B pośredniej ochrony konserwatorskiej.

5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.

- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 7) Dostępność komunikacyjna działki odpowiednio z dróg według rysunku planu.
- 8) Dopuszcza się lokalizację małej architektury.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **WZ** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy - ze względu na rodzaj zabudowy wskaźnika nie wyznacza się,
  - c) dopuszcza się remont, rozbudowę, odbudowę i rozbiórkę istniejących obiektów, jak również budowę nowych obiektów,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki,
  - e) wysokość nowo projektowanej zabudowy do 6,5m,
  - f) szerokość frontu zabudowy z uwagi na charakter zagospodarowania terenu nie określa się,
  - g) kształt dachu z uwagi na charakter zagospodarowania terenu nie określa się,
  - h) linia zabudowy według rysunku planu,
  - i) dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wody.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – zakaz podziału na działki budowlane.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Wyznacza się maksymalny zasięg strefy bezpośredniej ujęcia wody do granicy terenu funkcjonalnego
- 7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 8) Dostępność komunikacyjna działki odpowiednia z drogi według rysunku planu.

9. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-1 do 1MN-48** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością lokalizacji na działce wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,6,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 8,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu. Wysokość pozostałej zabudowy do 6,5m, w tym jedna kondygnacja użytkowa,
  - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
  - f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 28,0m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 12,0m,
  - g) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §5 pkt 3 i 5,
  - h) poziom zero nie może być posadowiony wyżej niż 50 cm od istniejącego poziomu terenu,
  - i) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w §5 pkt 5,

- j) linie zabudowy według rysunku planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0m licząc od linii rozgraniczającej drogę;

3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1200,0m<sup>2</sup>, przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20,0m,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.

5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.

- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.

- 7) Z uwagi na budowę geologiczną – niekorzystne warunki gruntowo-wodne - na terenie 1MN-1 i 1MN-2, wymaga się na etapie procesu inwestycyjnego przeprowadzenie badań geologicznych dla inwestycji.

10. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 2MN-1 do 2MN-41** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy,

- b) intensywność zabudowy – 0,01- 0,6,

- c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,

- d) wysokość nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 8,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość pozostałej zabudowy do 6,5m, w tym jedna kondygnacja użytkowa,

- e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 4,0m,

- f) w przypadku remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,

- g) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 28,0m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 12,0m.

- h) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 28° do 45°, kształt dachu istniejącej zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §5 pkt 3 i 5,

- i) układ głównej kalenicy zgodny z układem kalenicy istniejącej na działce zabudowy, w przypadku nowo projektowanej zabudowy układ głównej kalenicy równoległy do frontu działki, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §5 pkt 5,

- j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6m licząc od linii rozgraniczającej drogę. W przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się, jako przedłużenie linii frontu przedmiotowego budynku.

3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1200,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów w §9 ust 2, 3 i 4,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0m, nie dotyczy działek narożnych,

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10. Dopuszcza się wydzielanie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.

11. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN/U-1, 3MN/U-2, 3MN/U-3, 3MN/U-4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami. Dopuszcza się obiekty usługowe, jako wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
  - e) dopuszcza się wysokość pozostałej zabudowy do 11,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 7,0m,
  - f) szerokość frontu zabudowy do 30,0m,
  - g) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na obiektach niemieszkalnych o nachyleniu połaci dachu od 5°, dla wszystkich dachów obowiązuje zastrzeżenie, o którym mowa w §5 pkt 3 i 5,
  - h) układ głównych kalenic równoległy do frontu działki przy dachu dwuspadowym, a przy pozostałych dachach dowolny, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §5 pkt 5,
  - i) dopuszcza się lokalizację obiektów uzupełniających typu wiaty, garaże, budynki gospodarcze,
- 3) Linie zabudowy według rysunku planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0m licząc od linii rozgraniczającej drogę do lica budynku .
- 4) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
  - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1500,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 20,0m, nie dotyczy działek narożnych.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.

6) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.

7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

8) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg 02KDW-8, 02KDW-7 i 02KDP oraz ciągów komunikacyjnych, a dla terenu 3MN/U-4 dostępność komunikacyjna z dróg 01KDP i 03KDD.

9) Dopuszcza się wydzielanie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **4P-1 i 4P-2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym lub wydzielanie

jednego lokalu mieszkalnego w budynku usług lub budynkach produkcyjnych i gospodarczych na potrzeby właściciela nieruchomości.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy – 0,01-1,0
- d) wysokość zabudowy do 11,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 7,0m
- f) szerokość frontu zabudowy do 40,0m,
- g) kształt dachu dowolny o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°,
- h) układ kalenicy dowolny,
- i) linie zabudowy według rysunku planu,
- j) obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic terenu.

3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 2500,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 30m, nie dotyczy działek narożnych,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7.

5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6. Zakaz prowadzenia działalności wykraczających poza normy określone przepisami odrębnymi z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.

6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

7) Dostęp komunikacyjny do działek bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

13. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U-1** i **5U-2** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej - zabudowa usługowa w tym służąca obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub wydzielenia w budynku usług lokalu mieszkalnego na potrzeby właściciela nieruchomości. Dopuszcza się również obiekty wolnostojące typu garaż, budynek gospodarczy, wiaty. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 100kW przypadającej na jedną wydzieloną działkę budowlaną.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki, warunek ten nie dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń fotowoltaicznych,
- b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy 0,01-0,1,
- d) wysokość zabudowy do 12,0m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 7,0m,
- e) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 22,0m, dla pozostałej zabudowy do 50,0m,
- f) kształt dachu dla zabudowy mieszkaniowej dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dla pozostałej zabudowy dach dowolny,
- g) układ kalenicy dowolny,
- h) linie zabudowy według rysunku planu. Warunek wyznaczonej linii zabudowy nie dotyczy sytuowania obiektów i urządzeń fotowoltaicznych. W tym przypadku nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 5,0m od granicy działki.



3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 2000,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4,
  - b) zalecana minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0m, nie dotyczy działek narożnych.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 7) Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych.
- 8) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu a w przypadku podziału na działki również z ciągów komunikacyjnych.

14. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN-1, 5MN-2, 5MN-3, 5MN-4, 5MN-5, 6MN-5, 6MN-6** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością lokalizacji wolnostojących garaży, budynków gospodarczych w tym wiat i tym podobnych obiektów;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na wydzielonej działce,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - d) intensywność zabudowy 0,01 – 0,6,
  - e) wysokość zabudowy do 7,5m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu użytkowym, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
  - f) szerokość frontu zabudowy do 15,0m,
  - g) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §5 pkt 3 i 5,
  - h) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §5 pkt 5,
  - i) linie zabudowy według rysunku planu,
  - j) dopuszcza się remont, rozbudowę lub przebudowę istniejącej zabudowy przy spełnieniu powyższych parametrów;

3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – utrzymuje się istniejący podział na działki z dopuszczeniem wydzielenia nowych działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1200,0m<sup>2</sup>.

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie §10.
- 7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu.
- 8) Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.

15. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **5MN/U-5, 6MN/U-1, 6MN/U-3, 6MN/U-4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług. Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z usługami turystycznymi oraz lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, wiat i tym podobnych obiektów.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na wydzielonej działce,
- b) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy 0,01 – 1,0,
- e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 7,5m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,5m,
- f) wysokość pozostałej zabudowy do 9,0m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 5,0m,
- g) szerokość frontu zabudowy do 28,0m,
- h) kształt dachu nowo projektowanej zabudowy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°, a dla budynków związanych z usługami turystycznymi do 60°, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w §5 pkt 3 i 5. Kształt dachu istniejącej zabudowy do zachowania,
- i) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w §5 pkt 5,
- j) linie zabudowy według rysunku planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości minimum 8,0m licząc od linii rozgraniczającej drogę KDP oraz 6,0m od linii rozgraniczającej drogę KDW i nowo wydzielonych ciągów komunikacyjnych do ścian frontowej budynku,

3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na nowe działki budowlane o powierzchni minimalnej 1200,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4,
- b) zalecana minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 20,0m, nie dotyczy działek narożnych,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.

5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.

6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie §10.

7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu, dopuszcza się wydzielenie nowo projektowanych ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających. W przypadku nowo projektowanych ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.

16. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **5ML** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy letniskowej - budynki rekreacji indywidualnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej na wydzielonej działce,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat.
- c) łączna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,7,
- f) wysokość zabudowy do 7,5m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
- g) szerokość frontu zabudowy do 12,0m,

- h) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 60<sup>0</sup>,
  - i) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi 01KDW-25,
  - j) linia zabudowy według rysunku planu;
  - k) dopuszcza się rozbiórkę i przebudowę oraz rozbudowę istniejącej zabudowy,
  - l) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości do 1,5m od granicy budowlanej działki sąsiedniej lub na granicy działki.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – zakaz podziału na działki budowlane.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z drogi według rysunku planu.

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UA/UT** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług administracji z możliwością lokalizacji obiektów związanych z usługami turystycznymi oraz wolnostojących garaży, budynków gospodarczych w tym wiat i tym podobnych obiektów.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) łączna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy 0,1 – 0,5,
  - d) wysokość zabudowy do 7,5m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
  - e) szerokość frontu zabudowy do 18,0m,
  - f) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - g) układ kalenicy dowolny,
  - j) linie zabudowy według rysunku planu;
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 1500,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu.

18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U-2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług związanych z turystyką z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego lub wydzielenia w budynku usług lokalu mieszkalnego na potrzeby właściciela nieruchomości. Dopuszcza się również lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, wiat i tym podobnych obiektów.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) łączna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy 0,1 – 0,7,

- d) wysokość zabudowy do 11,5m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 5,5m,
  - e) szerokość frontu zabudowy do 28,0m,
  - f) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w §5 pkt 3 i 5,
  - g) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w §5 pkt 5,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowoprojektowanej zabudowy w odległości minimum 8,0m licząc od linii rozgraniczającej drogę KDP oraz 6,0m od drogi KDW.
  - 4) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 1500,0m<sup>2</sup>
  - 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w §7 ust 3 i 5.
  - 6) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
  - 7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
  - 8) Dostępność komunikacyjna działki odpowiednio z dróg według rysunku planu.

19. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL i 6ZL**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny lasu z zakazem zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się lokalizację i budowę dróg oraz liniowych obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania leśnego przeznaczenia terenu. Na terenie 1ZL dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z gospodarką leśną.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) powierzchnia zabudowy do 200,0m<sup>2</sup> dla jednego obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 2% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 95% powierzchni działki,
  - c) z uwagi na charakter zagospodarowania terenu nie określa się intensywności zabudowy,
  - d) szerokość frontu zabudowy - dowolna,
  - e) kształt i sposób przykrycia obiektów – dowolny,
  - f) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) przebieg liniowej infrastruktury technicznej w pasie dróg leśnych oraz przecinek leśnych według zasad określonych w planie urządzania lasu.
  - h) dopuszcza się na terenach bezpośrednio graniczących z linią brzegową zbiorników wodnych, zagospodarowanie terenu jako plaża, przystań wodna, pola namiotowe i tym podobne z możliwością lokalizacji małej architektury.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z §10,
  - b) w części wydzielonych dróg wewnętrznych oraz duktów leśnych dopuszcza się ruch pojazdów o masie do 60 ton,
  - c) dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu oraz dróg wewnętrznych i duktów leśnych.

20. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 7ZL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny lasu z możliwością lokalizacji budynków i budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, w tym budynki mieszkalne pełniące funkcję mieszkań służbowych oraz budynki gospodarcze. Dopuszcza się lokalizację dróg oraz liniowych obiektów infrastruktury technicznej, które nie powodują zmiany przeznaczenia terenu.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 75% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy 0,01 – 0,4,
  - d) wysokość zabudowy do 8,5m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu, wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
  - e) szerokość frontu zabudowy do 25,0m,
  - f) kształt i sposób przykrycia dachów – dla zabudowy mieszkaniowej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dla pozostałej zabudowy dach dowolny
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku jej wyznaczenia na rysunku, linię tę wyznacza się w odległości 6,0m licząc od drogi do lica budynku lub jego części.
  - h) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę istniejących budynków,
  - i) przebieg liniowej infrastruktury technicznej w pasie dróg leśnych oraz przecinek leśnych według zasad określonych w planie urządzenia lasu.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimalnej 1200,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10,
- 7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu oraz z duktów leśnych.

21. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością lokalizacji na działce wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy 0,01 – 0,6,
  - d) szerokości frontu zabudowy do 25,0m,
  - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 8,5m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu. Wysokość pozostałej zabudowy do 6,5m, w tym jedna kondygnacja użytkowa,
  - f) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,0m,
  - g) kształt i sposób przykrycia dachów – dla zabudowy mieszkaniowej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dla pozostałej zabudowy dach dowolny,
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowo powstających budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę istniejących budynków.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działki – zakaz podziału terenu na działki budowlane.

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu oraz z duktów leśnych.

22. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/R** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny rolnicze w gospodarce leśnej z możliwością lokalizacji i budowy dróg, małej architektury, obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz liniowych obiektów infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się możliwość zalesienia.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimalnej 3000 0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.
- 7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z duktów leśnych. Dopuszcza się wydzielenie nowoprojektowanych dróg o minimalnej szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających.

23. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny upraw rolniczych.
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
  - a) Dróg o szerokości do 10m, ciągów komunikacyjnych oraz liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) wolnostojących obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 100kW, wraz z infrastrukturą,
  - c) budynków niemieszkalnych oraz budowli służących gospodarce rolnej przy uwzględnieniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 500,0m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy przypadającej na jedną działkę,
    - z uwagi na sposób zagospodarowania terenu nie określa się intensywności zabudowy,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki,
    - szerokość frontu zabudowy do 30,0m,
    - kształt i sposób przykrycia dachów dla budynków - dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 45°, dla pozostałej zabudowy dach dowolny,
    - wysokość zabudowy do 15,0m,
    - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy według przepisów odrębnych jednak nie bliżej niż w odległości 6,0m od dróg,
    - na terenach sąsiadujących z terenami ZL dopuszcza się możliwość zalesienia.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
  - a) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimalnej 3000,0m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu zapisów §9 ust 2, 3 i 4,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0m, nie dotyczy działek narożnych.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w §7.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

7) Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu lub ciągów komunikacyjnych.

24. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS i 3WS- Kanał Łośnica** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych.
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz prowadzenie hodowli ryb na terenie 2WS.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zachowanie dotychczasowej infrastruktury wodnej z dopuszczeniem remontu, rozbudowy i przebudowy;
  - b) dopuszcza się lokalizację pomostów oraz mostów i przepustów,
  - c) z uwagi na sposób zagospodarowania terenu nie ustala się powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, szerokości frontu zabudowy, kształtu i sposobu przykrycia obiektów oraz linii zabudowy,
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – według przepisów odrębnych.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie dotyczy.
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z §6.
- 6) Dostępność komunikacyjna terenu według rysunku planu.

25. Dla **terenów dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDP, 02KDP, 03KDP, 04KDP i 05KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych,
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni – min. 5,0m,
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
  - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
  - c) ruch pojazdów o masie do 60 ton na części drogi oznaczonej symbolem 01KDP oraz drodze oznaczonej symbolem 02KDP
  - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - e) przebudowę, remont i modernizację dróg,
  - f) podział terenu,
  - g) lokalizację tablic informacyjnych,
- 5) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

26. Dla **terenów dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych.
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni – min. 5,0m,
- 4) dopuszcza się:

- a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
  - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
  - c) ruch pojazdów o masie do 60 ton na drodze oznaczonej symbolem 03KDD,
  - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - e) przebudowę, remont i modernizację dróg,
  - f) podział terenu,
  - g) lokalizację tablic informacyjnych,
  - h) lokalizację oświetlenia
- 5) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

27. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDW-1 do 01KDW-27**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni – min. 4,0m,
- 4) stosowanie normatywnych placów nawrotowych na zakończeniach dróg (tzw. sięgaczy) – wg rysunku planu,
- 5) dopuszcza się:
  - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
  - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
  - c) ruch pojazdów o masie do 60 ton na drodze oznaczonej symbolem 01KDW-2,
  - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - e) przebudowę, remont i modernizację dróg,
  - f) podział terenu,
  - g) lokalizację oświetlenia,
  - h) lokalizację tablic informacyjnych,
- 6) zakaz lokalizacji w pasie drogowym, obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

28. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **02KDW- 1 do 02KDW-18**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni – min. 4,0m,
- 4) stosowania normatywnych placów nawrotowych na zakończeniach dróg (tzw. sięgaczy) – wg rysunku planu,
- 5) dopuszcza się:
  - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,



- b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
  - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - d) przebudowę, remont i modernizację dróg,
  - e) podział terenu,
  - f) lokalizację oświetlenia,
  - g) lokalizację tablic informacyjnych,
- 6) zakaz lokalizacji w pasie drogowym, obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

29. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **03KDW-1, 03KDW-2 i 03KDW-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) stosowanie normatywnych placów nawrotowych na zakończeniach dróg (tzw. sięgaczy) – wg rysunku planu,
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
  - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
  - c) dojazd do terenów leśnych,
  - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - e) przebudowę, remont i modernizację dróg,
  - f) podział terenu,
  - g) lokalizację oświetlenia
  - h) lokalizację tablic informacyjnych,
  - i) dopuszcza się nawierzchnię gruntową,
- 5) zakaz lokalizacji w pasie drogowym, obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

30. Dla **terenów ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Kpj, 2Kpj, 3Kpj, 4Kpj**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ciągi pieszo – jezdne,
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) dopuszcza się:
  - a) nawierzchnie gruntową,
  - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
  - c) dojazd do terenów leśnych,
  - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - e) przebudowę, remont i modernizację,
  - f) podział terenu,

- g) lokalizację oświetlenia,
- h) lokalizację tablic informacyjnych,
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym, obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 13.** Ustala się stawkę w wysokości 20% służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek podjęcia niniejszej uchwały.

**§ 14.** Za zgodą Ministra Środowiska – decyzja nr ES.2210.7.2016.WS z 25 maja 2016 roku, przeznaczają się na cele nieleśne grunty leśne w granicach planu o powierzchni ok. 1,0817 ha przeznaczonych na tereny komunikacji obejmujące części działek nr 442, 455, 479, 480, 491, 492, 498 obrębu ewidencyjnego Łośno.

**§ 15.** Utrzymuje się w mocy plany miejscowe przyjęte uchwałą nr XXI/215/05 Rady Gminy Kłodawa z dnia 09 lutego 2005 roku oraz uchwałą nr XXI/214/05 Rady Gminy Kłodawa z dnia 09 lutego 2005 roku

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kłodawa

**Jan Czesław Kubera**



ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim  
w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia WSA Grażyna Staniszevska
Sędziowie	Sędzia WSA Adam Jutrzenka-Trzebiatowski (spr.) Sędzia WSA Jacek Jaśkiewicz
Protokolant	st.sekr.sąd. Elżbieta Dziecielewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2019 r.  
sprawy ze skargi Wojewody Lubuskiego  
na uchwałę Rady Gminy Kłodawa  
z dnia 17 października 2018 r., nr XLVIII/349/18  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa  
obejmującego obręb Łośno

- I. stwierdza nieważność § 5 pkt 10 oraz § 12 ust. 22 pkt 1 w zakresie słów „obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej” zaskarżonej uchwały,
- II. w pozostałym zakresie skargę oddala.



Wyrok/Postanowienie jest prawomocny(ce)

od dnia 28.11.2019 r.

sędzia / asesor



Właściciel oryginału własnoręcznie podpisał  
Za zgodność z oryginałem

dnia 27.11.2019 podpis

*[Signature]*