

Uchwała Nr
Rady Gminy w Bogdańcu
z dnia

Projekt

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Parku Kulturowego "Dolina Trzech Młynów" w Bogdańcu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art 40 ust.1 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art 7 pkt 3, art.17 ust.1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXV.172.2021 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 24 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Kulturowego "Dolina Trzech Młynów" w Bogdańcu, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Parku Kulturowego „Dolina Trzech Młynów” w Bogdańcu, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec uchwalonego uchwałą Nr XVIII.133.2020 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 21 września 2020 r.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu;

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 7) zieleń urządzona;
- 8) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej A;
- 9) granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B;
- 10) obszar chronionego krajobrazu (K) „5 - Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”;
- 11) granica strefy ochrony archeologicznej – stanowiska archeologiczne;
- 12) zabytki architektury i budownictwa;

- 13) granica obszaru Natura 2000 „Ostoja Witnicko -Dębniańska” PLB320015;
- 14) granica terenu Rezerwatu Przyrody „Dębowa Góra”;
- 15) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150,0 m;
- 16) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50,0 m;
- 17) linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z korytarzem technicznym, w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu;
- 18) wielkości wymiarowe.

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

§4. W planie nie określa się.

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ze względu na brak takich terenów w granicach planu oraz braku audytu krajobrazowego;
- 2) ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć nadziemny element budynku oraz budowli określonych w ustaleniach planu, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) obiektów budowlanych jak: wiat rowerowych, altan śmietnikowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych, obiektów małej architektury.
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której obowiązuje sytuowanie ściany zewnętrznej budynku lub budowli określonych w ustaleniach planu, przy czym linia ta nie dotyczy sytuowania takich obiektów budowlanych i elementów budynków jak: schody wejściowe do budynku, ganki, tarasy, pochylnie, gzymsu, okapu z elementami odwodnienia, detali architektonicznych, wykuszy, zadaszeń nad wejściem, które mogą być usytuowane poza tą linią nie więcej niż 1,50 m, oraz obiektów naziemnych i liniowych związanych z infrastrukturą techniczną.
Dla budynków takich jak: budynki gospodarcze, garaże i wiaty, obowiązująca linia zabudowy ma charakter linii nieprzekraczalnej;
- 4) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy:
 - a) w odniesieniu do budynku – zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego nie będącego budynkiem – mierzony od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

- 5) **terenowych urządzeniach rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia sportowe jak: siłownie plenerowe, place zabaw, skate-parki, parki linowe, miejsca do wypoczynku itp.;
 - 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) **powierzchni zabudowy wiaty** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut obrysu zewnętrznych krawędzi dachu na powierzchnię terenu;
 - 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć istniejące i planowane skupiska uporządkowanej zieleni składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, terenowe urządzenia rekreacyjne, oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 9) **korytarzu technicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o szerokości niezbędnej do prowadzenia wszelkich prac eksploatacyjnych i napraw. Utworzenie korytarza technicznego nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia podane przez zarządcę /właściciela sieci;
 - 10) **stanowisku archeologicznym** – należy przez to rozumieć obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą przekroczenia standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla określonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 12) **plan ochrony parku kulturowego** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą uchwałę dot. Planu Ochrony Parku Kulturowego „Dolina Trzech Młynów” w Bogdańcu.
2. Pozostałe określenia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **1MN/U, 2MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- 4) **1U, 2U, 3U, 4U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **1R, 2R, 3R** – tereny rolnicze;
- 6) **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** – tereny lasów;
- 7) **1WS, 2WS, 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **1E** – teren stacji transformatorowej 15/04kV;
- 9) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 10) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 11) **1KDW, 2KDW, 3KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§7. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów:
 - obowiązek ochrony elementów historycznych określonych w planie ochrony parku kulturowego,
 - lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - linii zabudowy dla budynków i wiat, od granicy lasu, zgodnie z rysunkiem planu,

- nowe obiekty realizować w technologii tradycyjnej, w nawiązaniu do istniejących lokalnych form budynków w obszarze parku kulturowego,
 - uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy kształtowaniu zabudowy i układu komunikacyjnego,
 - ograniczenia dotyczące wysokości obiektów budowlanych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynków i obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50 m od tej granicy,
 - b) w przypadku gdy obowiązująca lub nieprzekraczalna linia zabudowy przecina istniejący budynek, dopuszcza się:
 - przebudowę istniejącego budynku znajdującego się przed linią zabudowy z zakazem nadbudowy i rozbudowy,
 - przebudowy i rozbudowy budynku położonego za linią zabudowy z zakazem nadbudowy budynku, z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu,
 - c) dla istniejących budynków, których wysokość przekracza maksymalną wysokość budynku zawartą w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu przyjętych w ustaleniach szczegółowych,
 - d) utrzymanie istniejącego kąta pochylenia połaci dachowych na budynkach istniejących w przypadku ich rozbudowy,;
- 3) zakaz:
- a) lokalizacji i urządzania placów handlowych, składów,
 - b) prowadzenia działalności przemysłowej i hodowlanej, z wyjątkiem hodowli drobnego inwentarza w gospodarstwach domowych,
 - c) stosowania na elewacjach budynków wykładzin z płyt warstwowych, oraz blach trapezowych i falistych,
 - d) lokalizacji nowych urządzeń technicznych jak napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia, maszty i wieże radiolinii i telefonii komórkowej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy lub organizowanych gminnych imprez masowych, okolicznościowych,
 - f) wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, określone w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dotyczą również przypadku, gdy działka budowlana obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną.

§8.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar planu miejscowego położony jest w granicach:
- a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „5-Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”, na terenie którego obowiązuje prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, oraz stosowanie się do przepisów dotyczących ochrony przyrody,
 - b) Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska (PLB320015)”, w obszarze którego należy prowadzić racjonalną gospodarkę leśną oraz postępować zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody,
 - c) Rezerwatu Przyrody „Dębowa Góra”;

2) na terenie Rezerwatu Przyrody „Dębowa Góra” należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w tym temacie.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem. Należy zapewnić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla przyjętego w planie przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się ogólne zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w obszarze planu ustala się granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50,0m i 150,0 m od granicy terenu cmentarza. Teren położony w granicach od 50,0 m do 150,0,0 m posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki położone na tym terenie, korzystające z wody, są podłączone do tej sieci. Na terenie tym zakazuje się lokalizacji ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych;

W obszarze terenu objętym strefą ochrony sanitarnej do 50,0 m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych;
- 4) ograniczyć uciążliwość wynikającą z prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, na którym jest ona dopuszczona, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, składowaniem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów, oraz punktów zbierania złomu,
 - c) lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w tym z zakresu emisji zanieczyszczeń powietrza, pól elektromagnetycznych, hałasu,
 - d) lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych,
 - e) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW,
 - f) lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, U, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, jako masztów wolnostojących, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi więcej niż 15 W, oraz emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwości od 30 kHz do 300 GHz,
 - g) likwidację i naruszania drzew o szczególnych cechach (tworzących określone układy przestrzenne np. aleje stanowiące pamiątki kultury leśnej), oraz starych drzew owocowych spotykanych na terenach leśnych, szczególnie w miejscach starych osad.

§9.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze planu miejscowego wyznaczono:

- 1) granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej A, w której obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego;
- 2) granicę strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B, w której obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego;
- 3) granicę obszaru chronionego krajobrazu K, w którym obowiązują ustalenia przyjęte

- w planie ochrony parku kulturowego;
- 4) granice stref ochrony archeologicznej – stanowiska archeologiczne:
- a) stanowisko 26, AZP 46-10/134 (ślady osadnictwa z okresu starożytności i nowożytności),
 - b) stanowisko 27, AZP 46-10/135 (ślady osadnictwa z okresu starożytności),
 - c) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§10.1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Do przestrzeni publicznych w planie miejscowym zalicza się tereny:
- 1) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
 - 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.
3. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną:
- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych za wyjątkiem miejsc postojowych dla komunikacji publicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, zieleni o charakterze dekoracyjnym, o ile nie utrudniają ruchu pieszego i kołowego i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§11.1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu.

2. Ustalenia w zakresie nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla potrzeb:
 - a) infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych – 20,0m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800,0m² (na jeden budynek mieszkalny) przy czym nie dotyczy to działek wydzielonych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
 - c) zabudowy usługowej – 500,0 m².
3. Wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zostały podane w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe.

§12.1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) 800 m² dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 2m² dla działki innej, w tym wydzielonej w celu polepszenia zagospodarowania działki przyległej,
 - c) 500 m² dla działki w zabudowie usługowej;
 - 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) 18,0 m dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej,
 - b) 1,0 m dla działki innej, w tym wydzielonej w celu polepszenia zagospodarowania działki przyległej;

- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§13.1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia w zakresie systemów komunikacji:

- 1) ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru planu z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami:
 - 1KDZ – droga zbiorcza,
 - 1 KDD, 2KDD – drogi dojazdowe,
 - ul. Jasna (położona poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek do realizacji dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się wyposażenie drogi wewnętrznej w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów.

3. Ustalenia w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonym lokalem użytkowym – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym i co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 20,0 m powierzchni lokalu użytkowego,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - d) dla zabudowy usługowej – w zależności od charakteru usług 1- 4 miejsca postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 2-3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - e) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii, kawiarni,
 - f) 1 miejsce na 1 miejsce noclegowe w hotelu lub w pensjonacie, budynek rekreacji indywidualnej,
 - g) 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych w administracji, biurach,
 - h) na każde 20 miejsc parkingowych zabezpieczyć minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca parkingowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, następuje powyżej 10 stanowisk parkingowych;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie placów postojowych na poziomie terenu, garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynków, garaży wolnostojących zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację urządzeń technicznych i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie

- z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz odprowadzenie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej poprzez zainstalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających, na warunkach podanych w przepisach odrębnych,
- c) zakaz lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych poprzez małą retencję na miejscu lub odprowadzenie do stawu, rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się na terenach MN odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i wiat do gruntu;
- 4) w zakresie zasilania w energię ciepłą ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z ogólnodostępnej sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w oparciu o gaz, energię elektryczną, olej opałowy, paliwa stałe,
 - c) dopuszcza się na użytek własny zaopatrzenie w ciepło z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła ciepła – mikroinstalacja, w tym ze źródeł geotermalnych, o mocy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, w przypadku korzystania z indywidualnych źródeł ciepła;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - a) korytarz techniczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0,0 m na każdą stronę, w którym występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu,
 - b) zasilanie budynków z sieci elektroenergetycznej z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej w obszarze planu, z projektowanych w obszarze planu, oraz ze stacji zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących małogabarytowych lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu oraz stacji słupowych zasilanych liniami kablowymi,
 - d) na terenach zabudowy przemysłowej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu lub wolnostojących, zlokalizowanych na terenie inwestora; w przypadku wielu odbiorców przemysłowych o niewielkim zapotrzebowaniu na moc ustala się projektowanie jednej wspólnej stacji na zasadach określonych przez operatora sieci,
 - e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - f) dopuszcza się na użytek własny zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii – mikroinstalacja, o mocy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się ułożenie w ziemi lub likwidację odcinków linii elektroenergetycznej lub całej linii, o której mowa w lit. „a”. Wyznaczony na rysunku planu korytarz techniczny wraz z przyjętymi ustaleniami przestaje wówczas obowiązywać. Obowiązują zapisy przyjęte dla terenów, przez które korytarz techniczny przebiega,
 - h) zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) minimalną średnicę sieci gazowej – 25[mm],

- c) dopuszcza się zaopatrzenie z butli propan-butan;
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz zapewnienia w granicach każdej zabudowanej nieruchomości miejsc na lokalizację pojemników na czasowe gromadzenie odpadów,
 - b) gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§14.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5 - Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska" (PLB320015).

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od:
 - a) linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0 m,
 - b) granicy lasu – 12,0 m;
- 3) dojazd z drogi 1KDZ;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) lokalizację wiat,
 - c) budowę, przebudowę budynków i zmianę geometrii dachu na budynkach istniejących,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,
 - f) docieplenie budynków;
- 5) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu, nawiązujące do historycznej zabudowy budynkami mieszkalnymi przy ul. Leśnej;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – 11,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;

- 6) w zakresie geometrii i pokrycia dachów:
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej $21^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty – dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej $21^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiat – dachówka, gont papowy, papa w kolorze odcieni brązu lub czerwieni,
 - e) dach płaski na istniejących budynkach mieszkalnych. Pokrycie dachu papa w kolorze czerwieni,
 - f) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
- 7) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

§15.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ogólne:

1) tereny położone są w:

- a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5 - Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
- b) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015) – częściowo.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) tereny położone są w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B, patrz §9 ust.2, pkt 2;
- 2) nakaz prowadzenie nasadzeń drzew w układzie komponowanym wzdłuż linii rozgraniczenia terenu 1WS, na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego;
- 3) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 4) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej, usługi nieuciążliwe, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4;
- 5) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – od linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0m;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu leśnego ZL – 12,0 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej teren 1WS – 5,0 m;
- 8) dojazd z drogi 1KDZ;
- 9) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizację wiat,
 - c) budowę, przebudowę budynków i zmianę geometrii dachu na budynkach istniejących,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,
 - f) docieplenie budynków,
 - g) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi;
- 10) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku przy ul. Leśna 19a – teren 3MN;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust.2, pkt 1;
- 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;
- 6) w zakresie geometrii dachów i pokrycia dachów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° , główna kalenica dachu – równoległa do drogi 1KDZ,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° ,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy w kolorze odcieni brązu lub czerwieni,
 - e) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
- 7) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla lukarn, facjat, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

§16.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „5-Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B, patrz §9 ust. 2, pkt 2;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 3) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej, usługi nieuciążliwe, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0m,
 - b) od granicy lasu 12,0 m;
- 5) dojazd z drogi 1KDZ;
- 6) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizację wiat,
 - c) przebudowę, odbudowę budynków ,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,

- f) docieplenie budynków,
- g) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi;
- 7) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy, odbudowy istniejących budynków gospodarczych; garażowych;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 14%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,35;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;
- 6) w zakresie geometrii dachów i pokrycia dachów:
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 50° , główna kalenica dachu- równoległa do drogi 1KDZ,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° ,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – gont papowy w kolorze odcieni brązu lub czerwieni;
- 7) główna kalenica budynku mieszkalnego – równoległa do drogi 1KDZ;
- 8) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
- 9) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla wiatrolapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku;

5. Wskazuje się obiekt budowlany określony jako zabytek architektury i budownictwa – budynek przy ul. Leśnej 26. Dla ww. obiektu ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) zachowania budynku ze szczególnym uwzględnieniem pokrycia dachowego, opierzeń, obróbek blacharskich, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej dopuszcza się zastosowanie wtórnych form stolarki okiennej i drzwiowej np. z PCV,
 - b) pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka układana w koronkę,
 - c) dach dwuspadowy z wystawką okienną w partii dachu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) doświetlenie poddasza w formie okien dachowych, świetlików,
 - b) przebudowę, odbudowę budynku,
 - c) zmiany sposobu użytkowania budynku;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy, rozbudowy budynku,
 - b) zmiany geometrii dachu;

- c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku,
- d) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji budynku;
- 4) ustalenia zawarte w ust. 4, pkt 1,2,3 są nieaktualne w przypadku:
 - a) usunięcia obiektu z ewidencji zabytków,
 - b) rozbiórki budynku;
- 5) w przypadku zastosowania ustaleń zawartych w pkt 4 będą obowiązywać ustalenia określone dla terenu 2MN.

§17.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 4MN, 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu " Gorzowsko - Krzeszycka Dolina Warty";
- 2) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko - Dębniańska” (PLB320015) – częściowo.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) ustala się na terenie 5MN prowadzenie nasadzeń drzew komponowanych wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1WS, na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej teren 1KDZ – dla terenu 4MN – 4,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej teren 1KDZ – dla terenu 5MN – 8,0 m,
 - c) od linii rozgraniczającej teren 2KDD – 4,0 m,
 - d) od linii rozgraniczającej teren 3WS – 5,0 m – dla terenu 4MN,
 - e) od linii rozgraniczającej teren 1WS – 5,0 m – dla terenu 5MN;
- 4) dojazd na teren:
 - a) z drogi 1KDZ,
 - b) z drogi 2KDD;
- 5) dopuszcza się:
 - a) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej, usług nieuciążliwych, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4,
 - b) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub w zabudowie wolnostojącej, natomiast wiat w formie zabudowy wolnostojącej,
 - c) budowę, przebudowę budynków,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,
 - f) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust.2, pkt 1;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) przez tereny 4MN,5MN przebiega strefa ochrony sanitarnej 150,0 m od cmentarza w obszarze której występują ograniczenia przyjęte w § 8, ust 4, pkt 2.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna),
 - c) budowli – 4,50 m;
- 6) w zakresie geometrii dachów i pokrycia dachów:
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° ,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° ,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy w kolorze odcieni brązu lub czerwieni;
- 7) główna kalenica budynku mieszkalnego dla terenu 4MN – równoległa do drogi 1KDZ, dla terenu 5MN dopuszcza się usytuowania kalenicy budynku równolegle lub prostopadle do drogi 1KDZ;
- 8) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
- 9) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a - b” dla lukarn, facjat, wiatrolapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

§18.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”;
- 2) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015) – częściowo.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B, patrz § 9 ust. 2, pkt 2;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 3) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej, usług nieuciążliwych, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od strony linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0 m,
 - b) od strony ul. Jasnej (położonej poza obszarem planu) – 5,0 m,
 - c) od strony linii rozgraniczającej teren 3KDW – 6,0 m,
 - d) od granicy lasu ZL – 12,0 m;
- 5) dojazd na teren z drogi 1KDZ, z ul. Jasnej (położonej poza obszarem planu), oraz z drogi 3KDW;
- 6) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizację wiat,
 - c) budowę, przebudowę budynków i zmianę geometrii dachu na budynkach istniejących,
 - d) podpiwniczenie budynków,

- e) rozbiórkę budynków,
- f) docieplenie budynków,
- g) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust.2, pkt 1;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) przez teren 6MN przebiegają strefy ochrony sanitarnej 50,0m i 150,0 m od cmentarza w obszarach których występują ograniczenia przyjęte w § 8, ust 4, pkt 2.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;
- 6) w zakresie geometrii dachów i pokrycia dachów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – dachy dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45°,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45°,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy w kolorze odcieni brązu lub czerwieni;
- 7) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 8) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a - b” dla lukarn, facjat, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

4. Wskazuje się obiekty budowlane określone jako zabytki architektury i budownictwa – budynki przy ul. Leśnej nr: 12, 14, 18. Dla ww. obiektów ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) zachowania budynku ze szczególnym uwzględnieniem pokrycia dachowego, opierzeń, obróbek blacharskich, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej dopuszcza się zastosowanie wtórnych form stolarki okiennej i drzwiowej np. z PCV,
 - b) pokrycia dachu budynku – dachówka ceramiczna karpówka układana w koronkę, ceramiczna zakładkowa,
 - c) zachowania rodzaju dachów: dach dwuspadowy (bud. ul. Leśna nr 12), dwuspadowy z wystawką oraz naczółkami (bud. ul. Leśna nr 14), dwuspadowy (bud. ul. Leśna nr 18);
- 2) dopuszcza się:
 - a) doświetlenie poddasza w formie lukarn, okien połaciowych,
 - b) przebudowę, odbudowę budynku,

- c) zmiany sposobu użytkowania budynku,
 - d) przeznaczenie budynku pod zabudowę mieszkaniową lub usługi z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 3,
 - e) przeznaczenie budynku pod usługi z zakresu:
 - oświaty,
 - zdrowia,
 - kultury,
 - f) zastosowanie wtórnej stolarki okiennej i drzwiowej z PCV;
- 3) zakazuje się:
- a) nadbudowy, rozbudowy budynku,
 - b) zmiany geometrii dachu,
 - c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku,
 - d) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji budynku;
- 4) ustalenia zawarte w ust. 4, pkt 1,2,3 są nieaktualne w przypadku:
- a) usunięcia obiektu z ewidencji zabytków,
 - b) rozbiórki budynku;
- 5) w przypadku zastosowania ustaleń zawartych w pkt 4 będą obowiązywać ustalenia określone dla terenu 6MN.

§19.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „5-Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”;
- 2) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015) – częściowo.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) teren położony w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej A, patrz §9 ust. 2, pkt 4. Teren związany z obiektem Młyna wodnego tzw. „Młyna Średniego”, stanowiący również strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i teren zabudowy usługowej;
- 3) ustala się prowadzenie nasadzeń drzew w układzie komponowanym wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1WS na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego;
- 4) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej, usługi nieuciążliwe, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4;
- 5) ustala się:
 - a) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – od strony linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0m,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony linii rozgraniczającej teren 1WS – 5,0 m;
- 6) dojazd na działkę z drogi 1KDZ;
- 7) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w formie dobudowanej do budynku lub w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizację wiat,
 - c) budowę, przebudowę budynków i zmianę geometrii dachu na budynkach istniejących,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) docieplenie budynków,
 - f) rozbiórkę budynków,
 - g) doświetlenie poddasza budynku mieszkalnego lukarnami i oknami dachowymi;

- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, białe, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;
- 6) w zakresie geometrii dachów i pokrycia dachów:
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° , główna kalenica dachu – równoległa do drogi 1KDP,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° ,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy w kolorze odcieni brązu lub czerwieni;
- 7) główna kalenica budynku mieszkalnego – równoległa do drogi 1KDZ;
- 8) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
- 9) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a - b” dla lukarn, facjat, wiatrolapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

5. Wskazuje się obiekt budowlany wpisany do rejestru zabytków – Młyn wodny tzw. „Młyn Średni”. Dla ww. obiektu ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) utrzymania historycznego zagospodarowania terenu w tym nawierzchni, oraz ciągów komunikacyjnych związanego z obsługą budynku,
 - b) zachowanie zabudowania młyńskiego z odtworzeniem historycznego pokrycia dachowego i odtworzeniem historycznej kompozycji elewacji wraz ze stolarką okienną i drzwiową,
 - c) zachowania zabytkowej formy obiektu w zakresie bryły, wystroju elewacji, rozmieszczenia otworów, podziałów, kolorystyki i konstrukcji stolarki okiennej, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej obowiązuje odwzorowanie stolarki historycznej w zakresie wyglądu i ilości skrzydeł,
 - d) geometria dachu i pokrycie dachu. Dach dwuspadowy z naczółkami, pokrycie dachu – dachówka ceramiczna zakładkowa,
 - e) główna kalenica dachu prostopadła do drogi 1KDZ,
 - f) utrzymania kolorystyki elewacji budynku nawiązującą do historycznej zabudowy,
 - g) wprowadzenia oświetlenia ciągów komunikacyjnych, oraz oświetlenia zabudowań młyńskich, zgodnie z zaleceniami przedłożonymi przez organ ochrony zabytków;
- 2) dopuszcza się:

- a) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi ,
- b) przebudowę, odbudowę budynku,
- c) funkcję mieszkaniową,
- d) zmiany sposobu użytkowania budynku,
- e) przeznaczenie budynku pod usługi z zakresu:
 - oświaty,
 - zdrowia,
 - kultury,
 - turystyki,
 - muzealnictwa,
 - oraz innych usług z zakresu usług nieuciążliwych, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy, rozbudowy budynku,
 - b) zmiany geometrii dachu i pokrycia dachu,
 - c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku,
 - d) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji budynku;
- 4) ustalenia zawarte w ust. 5, pkt 1,2,3 są nieaktualne w przypadku:
 - a) usunięcia obiektu z ewidencji zabytków,
 - b) rozbiórki budynku;
- 5) w przypadku zastosowania ustaleń zawartych w pkt 4 będą obowiązywać ustalenia określone dla terenu 1MN/U.

§20.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”;
- 2) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska” (PLB320015) – częściowo.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) teren położony w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej A, patrz §9 ust. 2, pkt 1. Teren; związanej z obiektem Młyna wodnego tzw. „Młyna Dolnego”, stanowiący również strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i teren zabudowy usługowej;
- 3) ustala się prowadzenie nasadzeń drzew w układzie komponowanym wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1WS, na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego;
- 4) ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - od linii rozgraniczającej teren 1KDD – 5,0÷8,0m,
 - od linii rozgraniczającej teren 1WS – 5,0 m,
 - od granicy lasu ZL – 12,0 m;
- 5) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej, usługi nieuciążliwe, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4;
- 6) dojazd na teren z drogi 1KDD, 2KDD;
- 7) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budowę, przebudowę i zmianę kształtu geometrii dachu na budynkach istniejących,

- c) podpiwniczenie budynków,
- d) rozbiórkę budynków,
- e) doświetlenie poddasza lukarnami i oknami dachowymi,
- f) ułożenie w ziemi lub likwidację linii elektroenergetycznej 15kV;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust. 2, pkt 1;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) przez teren 2MN/U przebiega strefa ochrony sanitarnej 150,0 m od cmentarza, w obszarze której należy postępować zgodnie z § 8, ust 4, pkt 2.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - a) budynki mieszkalne – 10,5 m, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnej – 2,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów i pokrycia dachów:
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45°,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45°,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy w kolorze odcieni brązu lub czerwieni;
- 6) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 7) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 5, lit. „a - b” dla lukarn, facjat, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku;
- 8) zakazuje się na terenie położonym pomiędzy strefami ochrony sanitarnej cmentarza od 50,0 m do 150,0 m lokalizację ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych.

5. Wskazuje się obiekt budowlany wpisany do rejestru zabytków – Młyn wodny tzw. „Młyn Dolny” – budynek mieszkalny. Dla ww. obiektu ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) utrzymania historycznego zagospodarowania terenu w tym nawierzchni, oraz ciągów komunikacyjnych – na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego,
 - b) zachowanie i poddanie pełnej rewaloryzacji historycznej zabudowanie młyńskie z odtworzeniem historycznego pokrycia dachowego i odtworzeniem historycznej kompozycji elewacji wraz ze stolarką okienną i drzwiową,
 - c) zachowania zabytkowej formy obiektu w zakresie bryły, wystroju elewacji, rozmieszczenia otworów, podziałów, kolorystyki i konstrukcji stolarki okiennej, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej obowiązuje odwzorowanie stolarki historycznej w zakresie wyglądu i ilości skrzydeł,

- d) geometria dachu i pokrycie dachu. Dach dwuspadowy z naczółkami, pokrycie dachu – dachówka ceramiczna karpiówka,
 - e) utrzymania kolorystyki elewacji budynku nawiązującą do historycznej zabudowy,
 - f) wprowadzenia oświetlenia ciągów komunikacyjnych, oraz oświetlenia zabudowań młyńskich, zgodnie z zaleceniami przedłożonymi przez organ ochrony zabytków;
- 2) dopuszcza się:
- a) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi,
 - b) przebudowę, odbudowę budynku,
 - c) zmiany sposobu użytkowania budynku,
 - d) przeznaczenie budynku pod usługi z zakresu:
 - oświaty,
 - zdrowia,
 - kultury,
 - turystyki,
 - muzealnictwa,
 - oraz innych usług z zakresu usług nieuciążliwych, z zachowaniem warunków podanych w §8 ust.4, pkt 4;
- 3) zakazuje się:
- a) nadbudowy, rozbudowy budynku,
 - b) zmiany geometrii dachu i pokrycia dachu,
 - c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku,
 - d) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji budynku;
- 4) ustalenia zawarte w ust. 5, pkt 1,2,3 są nieaktualne w przypadku:
- a) usunięcia obiektu z ewidencji zabytków,
 - b) rozbiórki budynku;
- 5) w przypadku zastosowania ustaleń zawartych w pkt 4 będą obowiązywać ustalenia jak dla terenu 2MN/U.

§21.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U– teren zabudowy usługowej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w:
- a) Obszarze Chronionego Krajobrazu "Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty",
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska” (PLB320015).
3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zabudowę usługową z zakresu:
- a) turystyki, rekreacji, wypoczynku,
 - b) kultury,
 - c) sportu,
 - d) gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości,
 - e) zabudowy pensjonatowej,
 - f) zajazd,
 - g) SPA, odnowa biologiczna;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy lasu – 12,0 m;
- 3) dojazd z drogi 1KDZ przez teren 1KDW, 1WS, 2KDW;
- 4) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, oraz wiat,
 - b) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej jako uzupełnienie obiektu podstawowego przyjętego w ust. 3, pkt 1,
 - c) budowę, przebudowę budynków,

- d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,
 - f) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust.2, pkt 1.
4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
 - 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,3;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 16,0 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynki rekreacji indywidualnej 8,5 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - d) budowli – 4,5 m;
 - 6) w zakresie geometrii i pokrycia dachów:
 - a) budynki usługowe, budynki rekreacji indywidualnej – dachy jednospadowe, dwuspadowe, naczółkowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 50°,
 - b) budynki: garażowe, gospodarcze, wiaty – jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 50°,
 - c) pokrycie dachu budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy, w kolorze odcieni brązu lub czerwieni;
 - 7) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
 - 8) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) uzbrojenie terenów w drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, oraz zieleni urządzoną,
 - c) podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i infrastruktury technicznej,
 - d) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do potoku Bogdanka na warunkach określonych w przepisach odrębnych
 - 9) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§22.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2U– teren zabudowy usługowej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze szczególnej ochrony ptaków sieci Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015).

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową z zakresu:
 - a) turystyki, wypoczynku,
 - b) kultury,

- c) sportu i rekreacji,
 - d) gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości,
 - e) zabudowy pensjonatowej,
 - f) SPA, odnowa biologiczna,
 - g) zajazd;
- 2) ustala się pas zieleni urządzonej o szerokości 10,0 m wzdłuż terenu 1WS i 2WS;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy lasu ZL – 12,0 m;
 - 4) dojazd z drogi 1KDZ przez teren 1KDW, 1WS, 2KDW;
 - 5) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, oraz wiat,
 - b) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej jako uzupełnienie obiektu podstawowego przyjętego w ust. 3, pkt 1,
 - c) budowę, przebudowę budynków,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,
 - f) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust. 2, pkt 1.
4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
 - 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,3;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 16,0 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) rekreacji indywidualnej – 8,5 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - d) budowli – 4,5 m;
 - 6) w zakresie geometrii i pokrycia dachów:
 - a) budynki usługowe, budynki rekreacji indywidualnej – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 50°,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty – jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 50°,
 - c) pokrycie dachu budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy, w kolorze odcieni brązu lub czerwieni;
 - 7) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
 - 8) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych niż podano w ust.4, pkt 6, lit. „a-b” dla zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) uzbrojenie terenów w drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, oraz zieleni urządzoną,
 - c) podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych,
 - e) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do potoku Bogdanka

- na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej poprzez zainstalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających, na warunkach podanych w przepisach odrębnych;
 - 10) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§23.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3U – teren zabudowy usługowej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”, obszaru Natura 2000 "Ostoja Witnicko- Dębniańska" (PLB320015).

3. Teren położony w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej A związanej z obiektem „Młyna Górnego”, stanowiącą również strefę ochrony archeologiczno-konserwatorską, w której obowiązują ustalenia podane w §9 ust. 2, pkt 1:

- 1) ustalenia dla tego terenu w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków architektury i budownictwa:
 - Młyn wodny tzw. „Młyn Górny”,
 - budynek gospodarczy,
 - b) ustala się pas zieleni urządzonej wzdłuż terenu 1WS o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w przypadku prac restauratorskich i badań architektonicznych, projekt obiektu „Młyn Górny” wymaga uzyskania pozytywnej opinii lub uzgodnień właściwych służb konserwatorskich, w zakresie ich użytkowania, funkcji i formy, a także użytych materiałów;
 - 3) dla obiektów wyszczególnionych w ust. 2, pkt 1 ustala się:
 - a) nakaz zachowania zabytkowej formy obiektu w zakresie bryły, wystroju elewacji, rozmieszczenia otworów, podziałów, kolorystyki i konstrukcji stolarki okiennej, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej obowiązuje odwzorowanie stolarki historycznej w zakresie wyglądu i ilości skrzydeł,
 - b) nakaz krycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka układana w łuskę w kolorze ceglastym,
 - c) dachy: dach naczółkowy, dach dwuspadowy, dach jednospadowy,
 - d) przeznaczenie pomieszczeń w budynkach na cele: edukacyjne, muzealne, wystawowe, konferencyjne, biurowo-administracyjne, gospodarcze, magazynowe, służbowo-mieszkalne, socjalno-sanitarne,
 - e) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja historycznej nawierzchni brukowej dziedzińca i ciągu komunikacyjnego;
 - 4) dla obiektów wyszczególnionych w ust. 3, pkt1, lit „a” dopuszcza się:
 - a) przebudowę, odbudowę budynków,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynków,
 - c) rozbiórkę budynku;
 - 5) dla obiektów wyszczególnionych w ust. 3, pkt 1, lit „a” zakazuje się:
 - a) nadbudowy, rozbudowy budynków,
 - b) zmiany geometrii dachów i pokrycia dachów,
 - c) doświetlenie poddasza budynku „Młyn Górny” lukarnami i oknami dachowymi.
- #### **4. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu 3U:**
- 1) nakaz prowadzenia nasadzeń drzew w układzie komponowanym wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1WS, na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego;

- 2) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne st. 26, AZP 46-10/134;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - a) od linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej teren 1WS – 10,0 m;
 - 4) dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę budynków i obiektów budowlanych,
 - b) dla istniejących i projektowanych budynków funkcji:
 - związanych z ekspozycją muzealną, wystawiennictwem,
 - rzemiosła artystycznego,
 - magazynowej,
 - kultury,
 - gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości,
 - pensjonatowej,
 - gospodarczej oraz wiat,
 - c) utworzenie skansenu Budownictwa Wiejskiego;
5. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 3U:
- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
 - 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 16,0 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – 7,5 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - c) budowli – 5,0 m;
 - 6) geometrię dachów budynków:
 - a) usługowych, dachy dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 50°,
 - b) garażowych, gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 50°;
 - 7) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni;
 - 8) liczbę miejsc postojowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1, lit. „d–h”;
 - 9) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych niż podano w ust.5, pkt 6, lit. „a-b” dla zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, lukarn, ogrodów zimowych,
 - b) uzbrojenie terenów w drogi wewnętrzne, ciągi pieszce, parkingi, oraz zieleni urządzoną,
 - c) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę budynków, wiat,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,
 - f) doświetlenie poddasza budynków lukarnami i oknami dachowymi,
 - g) lokalizację ogródków gastronomicznych, pawilonów wystawienniczych i handlowych, w czasie imprez masowych, podlegających demontażowi po zakończeniu imprezy,
 - h) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - i) odtworzenie historycznych stawów zasilanych wodami potoku Bogdanka,
 - j) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do potoku Bogdanka na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust. 2, pkt 1;
- 10) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej poprzez zainstalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających, na warunkach podanych w przepisach odrębnych;
- 11) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§24.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4U – teren zabudowy usługowej.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015) – częściowo.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową z zakresu:
 - a) oświaty,
 - b) zdrowia,
 - c) kultury,
 - d) turystyki, rekreacji,
 - e) sportu i rekreacji,
 - f) gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości,
 - g) zabudowy pensjonatowej;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od strony linii rozgraniczającej teren 1KDD – 8,0m,
 - b) od granicy lasu ZL – 12,0 m;
- 3) dojazd z drogi 1KDD;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, wiat,
 - b) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej jako uzupełnienie obiektu podstawowego przyjętego w ust. 3, pkt 1,
 - c) budowę, przebudowę budynków,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) rozbiórkę budynków,
 - f) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust.2, pkt 1, lit. „c”.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, białe, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 16,0 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;
- 6) geometrię dachów budynków:

- a) usługowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 25° – 50°;
- b) garażowych, gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 25° – 50°;
- 7) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa i blachodachówka w kolorze czerwieni;
- 8) liczbę miejsc postojowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z §11 ust. 2, pkt 1;
- 10) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) uzbrojenie terenów w drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, oraz zieleni urządzoną,
 - c) podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;
- 11) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej poprzez zainstalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających, na warunkach podanych w przepisach odrębnych;
- 12) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§25.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R – tereny rolnicze.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) tereny położone są w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015) – częściowo.
- 3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się na terenie 2R lokalizację stanowiska archeologicznego st. 27, AZP 46-10/135;
 - 2) na terenie 1R, 2R, 3R dopuszcza się:
 - a) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych,
 - b) lokalizację wiat, altan, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, organizację imprez masowych związanych z kulturą ludową, jarmarki wielkanocne, noworoczne, dożynki, Święto Chleba i inne,
 - c) przebieg infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków.

§26.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL – tereny lasów.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) tereny położone są w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5-Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”, w którym obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego, oraz zasady prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z zapisami planu urządzenia lasu,
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska” (PLB320015),
 - c) obszarze objętym granicą Rezerwatu Przyrody „Dębowa Góra”, w którym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w tym temacie,
 - d) strefie ochrony krajobrazowej „K”, na terenie której obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego.
- 3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się:
 - a) ograniczyć presję ruchu turystycznego na ścieżkach edukacyjnych poprzez odpowiednią organizację ruchu turystycznego,
 - b) utrzymanie przebiegu leśnej ścieżki edukacyjnej „Dolina Trzech Młynów”,
 - c) zachowanie starych słupków podziału powierzchniowego i innych podziałów będących pamiątkami kultury powszechnej i leśnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację, nie wyznaczonych na rysunku planu, ciągów pieszych, rowerowych, konnych, oraz ścieżek dydaktycznych, z dochowaniem zasady ich lokalizacji wyłącznie po linii przebiegu istniejących ścieżek i dróg leśnych,
 - b) wyposażenie ścieżek edukacyjnych w miejsca odpoczynku, wiaty, altany, zadaszenia,
 - c) lokalizację wież widokowych, czatowni do obserwowania ptaków, wieży do obserwacji zagrożeń pożaru lasów,
 - d) na terenie 1ZL lokalizację małych zbiorników retencyjnych związanych z potokiem Bogdanka,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizację urządzeń komunikacji w postaci dojazdów do parkingów leśnych, zatok postojowych,
 - g) ułożenie w ziemi lub likwidację linii elektroenergetycznej 15kV. Dotyczy terenu 1ZL;
- 3) przez teren 2ZL przebiega strefa ochrony sanitarnej 150,0 m cmentarza, w obszarze której należy postępować zgodnie z § 8, ust 4, pkt 2.

§27.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3ZL – teren lasu.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest:
 - a) w Obszarze Chronionego Krajobrazu „5 - Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”, w którym obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego, oraz zasady prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z zapisami planu urządzenia lasu,
 - b) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska” (PLB320015);
- 2) ustala się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z zapisami planu urządzenia lasu.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie nowych nasadzeń wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1WS potoku „Bogdanka” na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego,
 - b) lokalizację małych zbiorników retencyjnych związanych z potokiem Bogdanka,
 - c) prowadzenie infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi.

§28.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 4ZL, 5ZL – tereny lasów.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) tereny związane z gospodarką leśną, wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 2) teren 4ZL położony jest w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze Natura 2000 "Ostoja Witnicko- Dębniańska" (PLB320015);
- 3) teren 5ZL położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „5-Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) tereny położone są w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B, patrz §9 ust.2, pkt 2;

- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
 - 3) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od strony linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0 m;
 - 4) dojazd z drogi 1KDZ;
 - 5) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, oraz wiat w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budowę, nadbudowę budynków i zmianę geometrii dachu na budynkach istniejących,
 - c) podpiwniczenie budynków,
 - d) rozbiórkę budynków,
 - e) docieplenie budynków,
 - f) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi;
 - 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, białe, pastelowe w odcieniach beżu;
 - 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli – 4,5 m;
 - 6) w zakresie geometrii dachu i pokrycia dachu:
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° , główna kalenica dachu – równoległa do drogi 1KDZ,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45° ,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – gont papowy w kolorze odcieni brązu, czerwieni;
 - 7) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
 - 8) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla lukarn, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) wprowadzenie ujednoliconej kolorystyki budynków wynikającą z przepisów odrębnych,
 - c) lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

§29.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6ZL – teren lasu.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 "Ostoja Witnicko- Dębniańska" (PLB320015) – częściowo;
- 3) teren związany z gospodarką leśną, wykorzystywany dla potrzeb gospodarki leśnej.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu.

- 1) teren położony w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B, patrz §9 ust. 2, pkt 2;
- 2) dojazd z drogi 1KDZ;
- 3) ustala się:
 - a) zabudowę usługową w zakresie:
 - rzemiosła i drobnej wytwórczości,
 - działalności gospodarczej, usługowej, usług nieuciążliwych,
 - magazynowej,
 - pomieszczeń administracyjno-biurowych,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - od linii rozgraniczającej drogę 1KDP – 8,0m;
- 4) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
 - b) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych,
 - c) lokalizację wiat,
 - d) budowę, przebudowę budynków i obiektów budowlanych oraz zmianę geometrii dachu na budynkach istniejących,
 - e) podpiwniczenie budynków,
 - f) rozbiórkę budynków,
 - g) docieplenie budynków,
 - h) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kolorystyka elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej – 60%,
 - b) dla zabudowy mieszkalnej – 40%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy usługowej – 0,8,
 - b) zabudowy mieszkaniowej – 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej – 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość budynku:
 - a) usługowego – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) mieszkalnego – 10,50 m, ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - c) gospodarczego, garażowego- 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) budowli – 4,5 m;
- 6) geometria dachów i pokrycie dachów:
 - a) budynki usługowe – dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 12°– 45°,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne – dachy dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45°,
 - c) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 21° – 45°;
- 7) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa, blachodachówka w kolorze czerwonym;

- 8) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy w kolorze czerwonym;
- 9) liczba miejsc postojowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 10) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla lukarn, facjat, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych,
 - b) wprowadzenie ujednoliconej kolorystyki budynków wynikającą z przepisów odrębnych,
 - c) lokalizacji ogniw fotowoltaicznych na dachu budynku.

§30.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7ZL – teren lasu.

2. Ustalenia ogólne:

- 1) teren położony jest w :
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015);
- 2) teren związany z gospodarką leśną, wykorzystywany dla potrzeb gospodarki leśnej.

3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) zabudowę administracyjno-biurową,
 - b) zabudowę gospodarczą , garażową, magazynową,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - od linii rozgraniczającej teren 1KDZ – 8,0m,
 - od linii rozgraniczającej tereny 1WS, 3WS – 5,0 m,
 - d) dojazd z drogi 1KDZ,
 - e) utrzymanie przebiegu leśnej ścieżki edukacyjnej „Dolina Trzech Młynów”,
 - f) obowiązek prowadzenia nasadzeń drzew w układzie komponowanym wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1WS, na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych, wiat,
 - b) budowę, przebudowę budynków,
 - c) podpiwniczenie budynków,
 - d) rozbiórkę budynków,
 - e) doświetlenie poddasza budynku lukarnami i oknami dachowymi,
 - f) ułożenie w ziemi lub likwidację linii elektroenergetycznej 15kV,
 - g) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych,
 - h) zieleń urządzoną,
 - i) lokalizację infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi.

4. Ustalenia dotyczące kolorystyki budynków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kolorystykę elewacji budynków – kolory: ziemiste, biały, pastelowe w odcieniach beżu;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki biurowe, administracyjne – 17,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe – 9,0 m,
 - c) budowle – 7,0 m;

- 6) w zakresie geometrii dachu i pokrycia dachów:
 - a) budynki administracyjno-biurowe – dachy dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej $21^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe – dachy dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowej $21^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - c) pokrycie dachów budynków – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, dachówka zakładkowa i blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - d) pokrycie wiaty – dachówka, gont papowy w kolorze brązu lub czerwieni;
 - 7) liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3, pkt 1;
 - 8) dopuszcza się:
 - a) inny kąt pochylenia połaci dachowych dla budynków niż podano w ust. 4, pkt 6, lit. „a-b” dla wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wykuszy,
 - b) wprowadzenie ujednoliconej kolorystyki budynków wynikającą z przepisów odrębnych;
 - 9) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 10) przez teren 7ZL przebiega strefa ochrony sanitarnej 150,0 m od cmentarza, w obszarze której należy postępować zgodnie z § 8, ust 4, pkt 2.
4. Wskazuje się obiekty budowlane jako zabytki architektury i budownictwa:
- budynek administracyjno-biurowy,
 - budynki gospodarcze,
- 1) dla istniejącego budynku administracyjno-biurowego ustala się:
 - a) nakaz zachowania zabytkowej formy obiektu w zakresie bryły, wystroju elewacji, rozmieszczenia otworów, podziałów, kolorystyki i konstrukcji stolarki okiennej, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej dopuszcza się zastosowanie wtórnych form stolarki okiennej i drzwiowej np. z PCV,
 - b) nakaz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym, dachówka zakładkowa i blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - c) dach: dwuspadowy, wielospadowy;
 - 1a) dopuszcza się:
 - a) przebudowę budynku,
 - b) rozbudowę, odbudowę, nadbudowę budynku,
 - c) rozbiórkę budynku,
 - d) zmianę sposobu użytkowania budynku,
 - e) doświetlenie poddasza lukarnami, oknami dachowymi;
 - 1b) zakazuje się:
 - c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku,
 - d) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji budynku;
 - 2) dla istniejących budynków gospodarczych ustala się:
 - a) nakaz zachowania formy obiektu w zakresie bryły, wystroju elewacji, rozmieszczenia otworów, podziałów, kolorystyki i konstrukcji stolarki okiennej, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej dopuszcza się zastosowanie wtórnych form stolarki okiennej i drzwiowej np. z PCV,
 - b) nakaz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym, dachówka zakładkowa i blachodachówka w kolorze czerwieni,
 - c) dach: dwuspadowy, wielospadowy;
 - 2a) dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę budynków,
 - b) rozbiórkę budynku,
 - c) zmianę sposobu użytkowania budynku,
 - d) doświetlenie poddasza lukarnami, oknami dachowymi,

- e) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

§31.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) teren położony jest w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska” (PLB320015).
- 2. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu potoku „Bogdanka”.
- 1) teren potoku „Bogdanka” na odcinku sąsiadującym z terenem 3U położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A związanej z obiektem „Młyna Górnego”, stanowiącej również strefę ochrony archeologiczno-konserwatorską, w której obowiązują ustalenia podane w §9 ust. 2, pkt 1, lit. „a”:
- 2) nakaz:
 - a) zachowania funkcji odwadniającej,
 - b) zachowania koryta otwartego,
 - c) utrzymania naturalnego charakteru brzegów potoku Bogdanka;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wykonywanie robót budowlanych związanych z przebudową, rozbudową, wykonaniem nowego przebiegu potoku, wykonanie przepustów, obiektów wodnych i mostowych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z przyległych terenów objętych zagospodarowaniem w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) zachowanie, konserwacja i rekonstrukcja potoku Bogdanka i zbiorników wodnych,
 - d) lokalizację urządzeń hydrotechnicznych,
 - e) prowadzenie infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi,
 - f) na odcinku sąsiadującym z terenem 3U, zagospodarowanie terenu w elementy dydaktyczne, usługowe i edukacyjne;
- 4) zakaz zarurowywania koryta potoku.

§32.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 2WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) teren położony jest w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska” (PLB320015).
- 2. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:
- 1) teren stawów młyńskich położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A związanej z obiektem „Młyna Górnego”, stanowiący również strefę ochrony archeologiczno-konserwatorską, patrz §9 ust. 2, pkt 1, lit. „a”;
- 2) ustala się:
 - a) dojście na teren od strony drogi 1KDZ przez teren 3U,
 - b) utrzymanie przebiegu ścieżki spacerowo-edukacyjnej,
 - c) utrzymanie naturalnego charakteru terenu, wprowadzenie zieleni urządzonej, oraz naturalnego charakteru brzegów stawów,
 - d) odtworzenie historyczne stawów zasilanych wodami potoku Bogdanka, w celu podniesienia walorów krajobrazowych i przyrodniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu w obiekty dydaktyczne, usługowe i edukacyjne,
 - b) prowadzenie prac konserwatorskich,
 - c) wprowadzenie nasadzeń drzewami wzdłuż potoku Bogdanka na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego,

- d) prowadzenie infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i budowli nie związanych z gospodarką wodną.

§33.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 3WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) teren stawu retencyjnego;
- 2) dojście na teren od strony drogi 2KDD;
- 3) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru terenu, brzegu stawów wraz z istniejącą zielenią;
- 4) dopuszcza się:
 - a) przeznaczenia terenu pod rekreację,
 - b) połączenie z potokiem Bogdanka,
 - c) prowadzenie prac konserwatorskich,
 - d) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż stawu na warunkach określonych w planie ochrony parku kulturowego,
 - e) prowadzenie infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i budowli nie związanych z gospodarką wodną;
- 6) przez teren 3WS przebiega strefa ochrony sanitarnej 150,0 m od cmentarza, w obszarze której należy postępować zgodnie z § 8, ust 4, pkt 2.

§34.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1E – teren stacji transformatorowej 15/04 kV.

2. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowej 15 kV;
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę stacji;
- 3) dopuszcza się likwidację stacji.

§35.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1KDZ – teren drogi zbiorczej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria drogi – powiatowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, oraz rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
 - b) wykonanie zatok autobusowych,
 - c) budowę zadaszonych wiat przystankowych,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych,
 - e) wykonanie zjazdów,
 - f) wykonanie przepustów,
 - g) przebudowę, rozbudowę drogi,

§36.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD – tereny dróg dojazdowych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria dróg – gminne;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, oraz rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:

- a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
- b) wykonanie zatok autobusowych,
- c) budowę zadaszonych wiat przystankowych,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych,
- e) wykonanie przepustów,
- f) przebudowę, rozbudowę drogi,
- g) rewaloryzację drogi poprzez wyłożenie nawierzchni drogi 2KDD kamiennym brukiem.

§37.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) tereny położone są w:
 - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „5- Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”,
 - b) obszarze Natura 2000 „Ostoja Witnicko- Dębniańska” (PLB320015).
- 2. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się przeznaczenia terenu pod komunikację drogową do terenu 1U, 2U;
- 2) dojazd na teren 1KDW, 2KDW z drogi 1KDZ;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wykonanie mostu przez potok Bogdanka,
 - b) prowadzenie infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi,
 - c) wykonanie drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-rowerowego oraz zieleni urządzonej;
- 4) zakazuje się zabudowy budynkami i wiatami.

§38.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 3KDW – teren drogi wewnętrznej.

- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie ciągu pieszo- jezdni,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej, oświetlenia i urządzeń technicznych,
 - c) przebudowę, rozbudowę drogi.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§39. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) od wzrostu wartości nieruchomości terenów MN; 1U; 4U – 25%;
- 2) od wzrostu wartości pozostałych terenów – 1%.

§40. Wykonanie uchwały powierza się Wójt Gminy Bogdaniec.

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

Przewodnicząca Rady Gminy