

**UCHWAŁA NR XLV.340.2023  
RADY GMINY BOGDANIEC**

z dnia 20 marca 2023 r.

**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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 7 pkt 3, art. 17 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala 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 wyrysem 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, gzymsy, okapu z elementami odwodnienia, detali architektonicznych, wykuszy, zadaszeń nad wejściem, które mogą być usytuowane poza tę linię 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 Rady Gminy w Bogdańcu 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 ład przestrzennego:

- 1) ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów:
  - obowiązek ochrony elementów historycznych określonych w planie ochrony parku kulturowego,
  - dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia w zakresie obiektów małej architektury i reklamy, zawarte 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 planu nie stanowią inaczej, - 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;
- 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 planu 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 planu,
- 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.

**§ 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 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) należy ograniczyć uciążliwość wynikającą z prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, na którym jest ona dopuszczona, jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
  - 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 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) likwidacji 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 (śląd osadnictwa z okresu starożytności i nowożytności),
  - b) stanowisko 27, AZP 46-10/135 (śląd 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) lokalizacji 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.**

- 1) dopuszcza się lokalizację na budynkach mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 2. Ustalenia w zakresie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla potrzeb:
    - a) infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych – 20,0m<sup>2</sup>,
    - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800,0m<sup>2</sup> (na jeden budynek mieszkalny) przy czym nie dotyczy to działek wydzielonych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
    - c) zabudowy usługowej – 500,0 m<sup>2</sup>.
  - 3. Wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zostały podane w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe.

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
  - b) minimalna powierzchnia działek – 100,0m,
  - d) minimalna szerokość frontu działek – 5,0 m,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 10°.

#### **§ 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 m<sup>2</sup> 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.
5. 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 odprowadzenie 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 cieplną 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) 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 i projektowanych, 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) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - e) 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,
  - f) 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,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci teletechnicznej i sieci szerokopasmowych,
  - c) dopuszcza się zmianę sieci nadziemnej na podziemną;
- 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, białe, 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° – 45°,
    - b) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty – 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 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.

**§ 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  $21^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , główna kalenica dachu – równoległa do drogi 1KDZ,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe 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 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.

**§ 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, białe, 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 wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych.
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 mikroinstalacji 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 „5 – 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 jednorodziną 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, białe, 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, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych.

**§ 18. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

**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 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, 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 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  $21^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - b) budynki garażowe, gospodarcze – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe 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 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.
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 karpiówka 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 mikroinstalacji 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) rozbioru 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) rozbioru 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, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, werand, wykuszy, ogrodów zimowych.
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 mikroinstalacji 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 „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 1. Teren związany 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, 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%;
  - 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;
- 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 mikroinstalacji 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 „5 - 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, lit e,f ,
  - 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 „5 - 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, lit e,
- 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, białe, 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  $21^{\circ} - 50^{\circ}$ ,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty – jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej  $21^{\circ} - 50^{\circ}$ ,
  - 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;
- 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”,
- b) obszarze 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 IWS 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, pkt 1, 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, białe, 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 piesze, parkingi, oraz zielen 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, na czas 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) 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, lit g,
  - 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, biały, 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) 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, 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 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.

#### **§ 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 – 8,0 m;

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, białe, 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,

**§ 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) zieleni 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;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę budynku,
  - b) rozbudowę, odbudowę, nadbudowę budynku,
  - c) rozbiórkę budynku,
  - d) zmianę sposobu użytkowania budynku,
  - e) doświetlenie poddasza lukarnami, oknami dachowymi;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji mikroinstalacji na dachu budynku,
  - b) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji budynku;
- 4) 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;

5) dopuszcza się:

a) budowę, przebudowę budynków,

b) rozbiórkę budynku,

c) zmianę sposobu użytkowania budynku,

d) doświetlenie poddasza lukarnami, oknami dachowymi.

**§ 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 (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

**mgr Beata Katarzyna Wiśniewska**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV.340.2023

Rady Gminy Bogdaniec

z dnia 20 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Parku Kulturowego „Dolina Trzech Młynów” w Bogdańcu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Bogdaniec rozstrzyga co następuje:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02 grudnia 2022 r. do 23 grudnia 2022 r.;
- 2) dyskusja publiczna odbyła się w dniu 20 grudnia 2022 r.;
- 3) uwagi do projektu planu należało wносить w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07 stycznia 2023 r.

Wobec braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Bogdaniec rozstrzyga co następuje:

- 1) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Parku Kulturowego „Dolina Trzech Młynów” w Bogdańcu, obejmują:
  - a) rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
  - b) budowę dróg;
- 2) sposób realizacji zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie sukcesywnie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w punkcie 3;
- 3) określa się zasady finansowania inwestycji wymienionych w punkcie 1, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:
  - a) z budżetu gminy wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji, oraz zadań wprowadzonych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Gminy Bogdaniec,
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) wynikających z porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
  - d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości,
  - e) inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
  - f) współfinansowania środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in. dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV.340.2023

Rady Gminy Bogdaniec

z dnia 20 marca 2023 r.

Zalacznik4.xml

## Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów na określone cele. Stanowi on akt prawa miejscowego, który na podstawie analiz, oraz wniosków powinien być modyfikowany, tak aby panować nad przestrzenią już istniejącą, jednocześnie zapewniając ład przestrzenny przy realizacji nowych zadań inwestycyjnych.

Sporządzenie projektu planu miejscowego poprzedzone zostało podjęciem uchwały Nr XXV.172.2021 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 24 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Kulturowego „Dolina Trzech Młynów” w Bogdańcu.

W ramach ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 71,02 ha.

Ustalenia planu miejscowego określają między innymi: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska, oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Realizacja inwestycji zgodnie z przyjętymi zapisami w planie przyczyni się do uporządkowania terenów, wprowadzenia ładu przestrzennego przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

W trakcie prowadzonych prac planistycznych przy projekcie planu przeprowadzono zmianę uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony Parku Kulturowego "Dolina Trzech Młynów" w Bogdańcu, wprowadzając do uchwały, zapisy dotyczące obiektów małej architektury oraz reklamy, które będą obowiązywać na terenie planu miejscowego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

#### **1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W projekcie planu miejscowego uwzględniono:

1)**wymagania ładu przestrzennego, w zakresie urbanistyki i architektury** – poprzez określenie: linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i intensywności zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

2)**walory architektoniczne i krajobrazowe** – zawarte zostały w ustaleniach ogólnych, oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3)**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – zostały spełnione poprzez sporządzenie wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, oraz regulacje zawarte w § 8 projektu uchwały między innymi ochrona:

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)obszaru Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska (PLB320015)”, w obszarze którego należy prowadzić racjonalną gospodarkę leśną oraz postępować zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody,

c)obszaru Rezerwatu Przyrody „Dębowa Góra”;

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej** – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w obszarze planu granic:

a)strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej A, w której obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego,

b)strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B, w której obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego,

c)obszaru chronionego krajobrazu K, w której obowiązują ustalenia przyjęte w planie ochrony parku kulturowego,

d)stref ochrony archeologicznej – stanowiska archeologiczne:

-stanowisko 26, AZP 46-10/34

-stanowisko 27, AZP 46-10/135

-w przypadku odkrycia, w trakcie 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;

**5)wymagania w zakresie ochrony zdrowia, oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych** – zostały spełnione poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, nakazu uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji, oraz ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

**6)walory ekonomiczne przestrzeni** – zostały spełnione poprzez sporządzenie projektu planu miejscowego dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizując straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów, a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec. Dla poszczególnych terenów ustalono opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty będą stanowiły dochód własny gminy;

**7)prawo własności** – zostało spełnione poprzez ustalenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, uwzględniając cele publiczne, oraz cele komercyjne na gruntach prywatnych;

**8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostały spełnione poprzez zawiadomienie, oraz uzgodnienie projektu planu miejscowego przez organy wojskowe, oraz bezpieczeństwa państwa;

**9)potrzeby interesu publicznego** – zrealizowano poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnień projektu planu z właściwymi instytucjami i organami. Wyznaczono w planie miejscowym tereny pod drogi publiczne, ustalono minimalną liczbę miejsc postojowych na poszczególnych terenach, dopuszczono prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych, wykonanie zatok autobusowych, utrzymanie przebiegu przez tereny leśne ścieżki edukacyjnej „Dolina Trzech Młynów”, oraz zadbano o utrzymanie istniejących terenów leśnych;

**10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 projektu uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowej. Inwestycje te mogą być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

**11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Bogdaniec, ogłoszenie w prasie, oraz na tablicy ogłoszeń o:

a)przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b)możliwości składania wniosków do planu, oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: [urząd@bogdaniec.pl](mailto:urząd@bogdaniec.pl),

c)wyłożeniu projektu planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej nad ustaleniami planu;

**12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), jak również do art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Do projektu planu sporządzono:

- a) ekofizjografię podstawową,
- b) Prognozę oddziaływania na środowisko,
- c) Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- d) Wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o pow. 0,5245 ha na cele nierolnicze i nieleśne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków, wpłynęły wnioski ze strony instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Projekt planu po pozytywnym zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu ze strony instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit a, b i c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02 grudnia 2022 r. do 23 grudnia 2022 r.

Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 20 grudnia 2022 r.

Uwagi do projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07 stycznia 2023r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

**13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w § 13 ust. 5 pkt 1 projektu uchwały.

## **2. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Uchwałą Nr XXVII.197.2017 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec, Rada Gminy Bogdaniec przyjęła przeprowadzoną przez Wójta Gminy Bogdaniec ocenę aktualności studium, oraz planów miejscowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przyjęte w projekcie miejscowego planu rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII.133.2020 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 21 września 2020 r., które dla obszaru objętego projektem planu miejscowego określa następujące kierunki zagospodarowania: tereny zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usług, tereny zabudowy usługowej, oraz tereny lasów.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na potrzeby projektu planu zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404), opracowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gmina Bogdaniec poniesie koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego w zakresie działań planistycznych. W przypadku realizacji ustaleń planu gmina poniesie koszty związane z realizacją infrastruktury tzn. budową dróg wraz z sieciami wodociągowymi, kanalizacyjnymi i oświetleniem, które należą do zadań własnych gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie gminie korzyści finansowe związane ze sprzedażą działek gminnych, oraz związane z podatkami od nieruchomości i udziałem w podatku dochodowym, o ile założenia planu zostaną zrealizowane.

Wpływy z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych będą wzrastać sukcesywnie w miarę przeprowadzanych inwestycji na obszarze objętym planem.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy, właściwymi ustawami, przepisami szczególnymi, oraz uwzględnia wymagania ochrony środowiska.

Wójt Gminy Bogdaniec zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), przedstawia Radzie Gminy Bogdaniec projekt planu miejscowego wraz z załącznikami.

Załącznikami do 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu (Geo TIFF, GML);

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania obszarów objętych planem.

W związku z przeprowadzeniem opisanej powyżej procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.