Uchwała Nr 0007.727.2024
Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[1)]), art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałami nr 0007.631.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 maja 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, nr 0007.645.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice i Górki Małe, nr 0007.646.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Górzykowo, uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej składającej się z rysunków planu w skali 1:1000 - załączniki nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 6 do niniejszej uchwały;

5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszarów objętych planem, przedstawiono na rysunkach planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4 poniżej, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale lub na rysunku planu jest mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy - od strony określonej w planie miejscowym - elewacja budynku po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

   a) części podziemnych budynków,

   b) obiektów i urządzeń budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

   c) elementów budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,

   d) podjazdów dla niepełnosprawnych;

5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;

9) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:

a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała niekorzystny wpływ na środowisko,

c) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;

11) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:

a) budynku, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budowli przekrytej dachem, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;

13) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekt wpisany do ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;

5) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsame z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi;

6) granice udokumentowanego złoża surowców;

7) przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **MN-U**;

4) tereny usług – **U**;

5) terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – **UB**;

6) teren usług lub zieleni urządzonej – **U-ZP**;

7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – **IE**;

8) tereny lasu – **L**;

9) tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – **PP-PS**;

10) tereny elektroenergetyki – **IE**;

11) tereny dróg dojazdowych – **KDD**;

12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

2. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

4. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

6. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;

2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) ustala się zakaz stosowania:

   a) kolorów jaskrawych na elewacji;

   b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

   c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych;

4) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

7. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

1) ustala się lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 10 oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) ustala się zakaz:

   a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) realizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

   c) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej

3) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. W zakresie postępowania z odpadami:

1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §13 - §15.

5. Nakazuje się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gleby przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje.

6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8. 1. W obszarze planu znajduje się obiekt - dom w konstrukcji drewnianej nr 8 w miejscowości Górzykowo (dz. nr 178), wpisany do Rejestru Zabytków pod nr L-878/A, decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11.03.2022 r. i oznaczony na rysunku planu.

2. Dla obiektu wpisanego do Rejestru Zabytków, wymienionych w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W obszarze planu znajdują się obiekty o walorach historycznych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1) Górki Małe, dom nr 1;

2) Górki Małe, dom nr 3;

3) Górki Małe, dom nr 4;

4) Górki Małe, dom nr 5a.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust 3:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.,

b) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych,

c) zachowanie istniejącej historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;

2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;

3) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cigacice (obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków), zgodnie z rysunkiem planu.

6. W granicach strefę „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 5,

1) ustala się:

a) ochronę osi widokowych – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ulicach budynków w obecnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony ulicy,

b) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni,

c) stosowanie na nawierzchniach ciągów komunikacyjnych i placów materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń,

d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci mieszącym się w przedziale 35° – 45°, krytych dachówką ceramiczną,

e) zachowanie podziału parcelacyjnego;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji masztów o wysokości powyżej 10m,

b) ocieplania elewacji ceglanych lub posiadających detal architektoniczny;

3) dopuszcza się stałe lub czasowe iluminacje obiektów.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się:

1) tereny ciągów komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;

2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem UB.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych oraz ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

2. W granicach planu występują następujące formy ochrony przyrody, oznaczone na rysunku, dla których obowiązują przepisy odrębne:

1) pomnik przyrody - Lipa drobnolistna - *Tilia mordata*, objęta ochroną na podstawie Uchwały Nr VIII/83/95 Rady Miejskiej Sulechowa z dnia 31 stycznia 1995 r. w sprawie uznania 10 drzew za pomniki przyrody;

2) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony ptaków – Dolina Środkowej Odry PLB080028;

3) Natura 2000 specjalny obszar ochrony – Kargowskie Zakola Odry PLH80012.

3. Tereny udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Górki Małe I”, na terenie oznaczonym symbolem 2PP-PS, podlegają ochronie, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów MN i MN-U:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż:

- dla zabudowy wolnostojącej - 800m²,

- dla zabudowy bliźniaczej - 400m²,

- dla zabudowy szeregowej - 200m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:

- dla zabudowy wolnostojącej - 20m,

- dla zabudowy bliźniaczej - 10m,

- dla zabudowy szeregowej - 8m;

2) dla terenów MNW, U, UB, U-ZP:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 1000m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25m;

3) dla terenów PP-PS:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 2000m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25m;

4) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 2m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2m;

5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących lub dla regulacji granic.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej SN-15kV (20kV), ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 12,0m, w granicach którego:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) montażu elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

c) nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) przebudowę lub remont istniejących obiektów,

b) realizację infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i ciągów komunikacji.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KDD z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:

1) drogi dojazdowe: 1KDD – 4KDD;

2) tereny komunikacji wewnętrznej: 1KR - 5KR;

3) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 6m oraz przy zapewnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej.

4. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;

2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.

5. Drogi dojazdowe KDD, ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy.

6. W zakresie miejsc postojowych:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej;

2) w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc należy zsumować

3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) terenowych miejsc do parkowania,

b) wiat,

c) garaży;

4) dla zabudowy usługowej, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do zapotrzebowania oraz wymagań przepisów odrębnych;

3) ustala się zakaz realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;

4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę, modernizację lub rozbudowę sieci wodociągowej.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,

2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

3) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

2) dopuszcza się:

a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie systemów infiltracyjnych, retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych,

b) budowę urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

2) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się:

1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;

3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wlkp., ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

   a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

   b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

Rozdział 11
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, dopuszcza się lokalizowanie usług, w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym usługi nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,

5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 1,2;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych - 6m-36m,

b) obiektów towarzyszących - 3m-30m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- mieszkalnych - 12m,

- gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

9) zasady kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º,

b) dachy budynków gospodarczych, garaży, wiat:

- symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,

- dachy płaskie lub jednospadowe,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, dopuszcza się lokalizowanie usług, w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym usługi nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,

5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 0,6;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych - 6m-36m,

b) obiektów towarzyszących - 3m-30m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- mieszkalnych - 9m,

- gospodarczych, garaży wolnostojących – 5m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 9m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

8) zasady kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35º do 45º,

b) dachy budynków gospodarczych, garaży, wiat - symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,

5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej, budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0, 1,

b) maksymalna – 1,2;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych - 6m-40m,

b) obiektów towarzyszących - 3m-40m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 12m,

- gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

9) zasady kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º,

b) dachy budynków gospodarczych, garaży, wiat:

- symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º,

- dachy płaskie lub jednospadowe,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

4. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) magazyn związany z funkcją podstawową,

b) parking.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,

5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki w zabudowie wolnostojącej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0, 1,

b) maksymalna – 1,2;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych - 6m-40m,

b) obiektów towarzyszących - 3m-40m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- usługowych – 12m,

- gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

9) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º,

b) dachy płaskie lub jednospadowe,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UB**, ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych, parkingu

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,

5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0, 1,

b) maksymalna – 2,1;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych - 10m-40m,

b) obiektów towarzyszących - 3m-40m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- usługowych – 12m,

- gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 20m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

9) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º,

b) dachy płaskie lub jednospadowe,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi lub zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych, parkingu

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,

5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0, 1,

b) maksymalna – 1,2;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych - 10m-40m,

b) obiektów towarzyszących - 3m-40m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- usługowych – 12m,

- gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 6;

9) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º,

b) dachy płaskie lub jednospadowe,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L**, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie lub realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej:

1) infrastruktury technicznej,

2) urządzeń i zbiorników gromadzących wody opadowe;

3) gospodarczych dróg transportu leśnego;

4) ciągów pieszych i rowerowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków nie związanych z prowadzoną gospodarką leśną;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0, 01,

b) maksymalna – 0,8;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 8m;

6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4L**, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) gospodarczych dróg transportu leśnego.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PP-PS**, **2PP-PS**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) miejsc postojowych, parkingów,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,

5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0, 1,

b) maksymalna – 2,0;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków produkcyjnych lub magazynowych - 6m-300m,

b) obiektów towarzyszących - 3m-100m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 35m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 35m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

9) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30º,

b) dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktury techniczna inna niż elektroenergetyczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 1% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 8m;

5) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;

6) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) miejsc postojowych;

4) zieleni urządzonej;

5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 12
Stawki procentowe

§ 35. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§ 36. W zakresie objętym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr IV/27/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Górki Małe i części obrębu Cigacice (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 31 poz. 493 z dnia 4 kwietnia 2007 r.) oraz uchwała Nr 0007.416.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzykowo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2032 z dnia 3 października 2017 r.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

Radosław Murkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: CIGACICE, GÓRZYKOWO, GÓRKI MAŁE

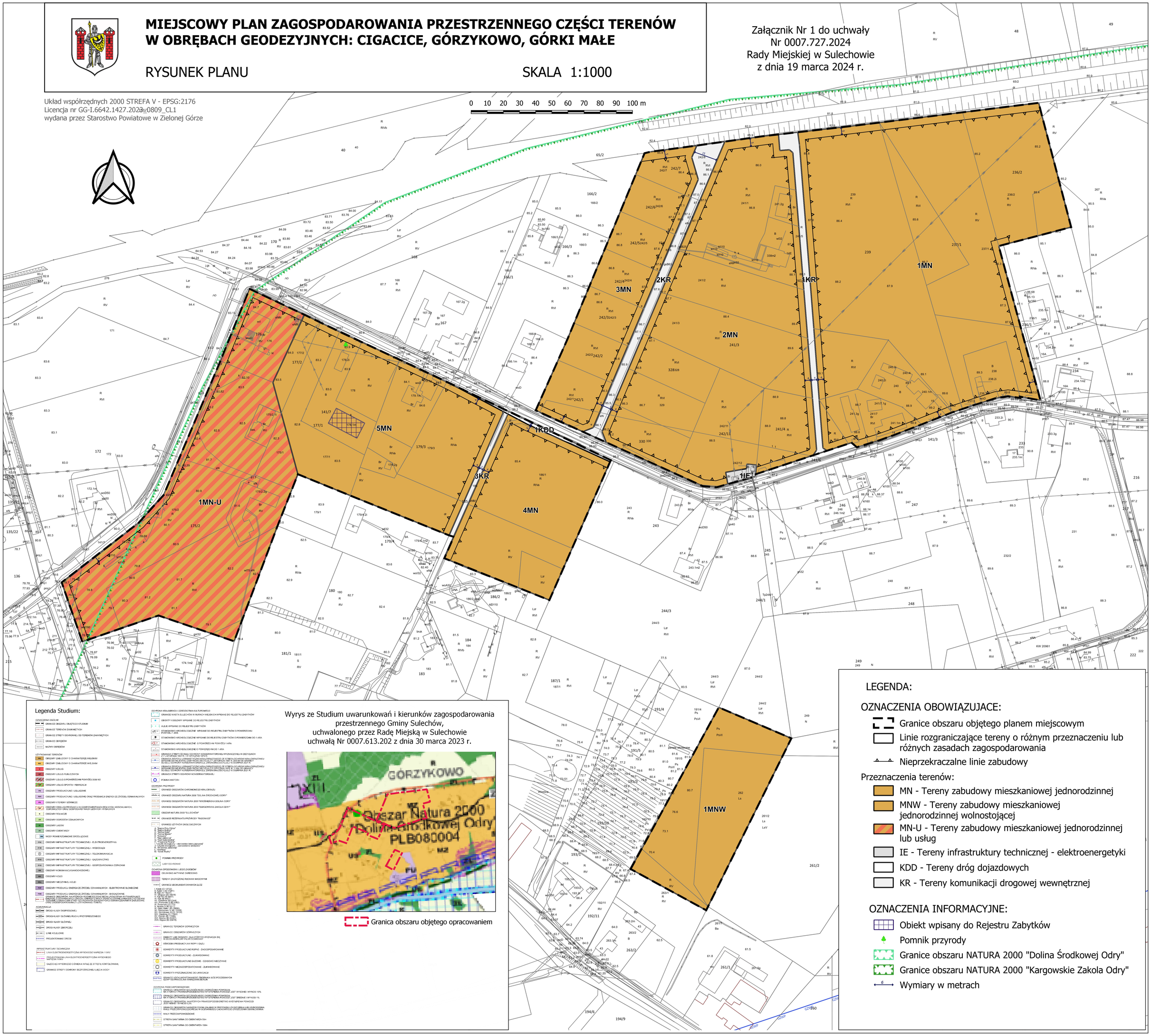
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr 0007.727.2024
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 marca 2024 r.

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr GG-I.6642.1427.2023/0809_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Legenda Studium:

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą Nr 0007.613.202 z dnia 30 marca 2023 r.

Granica obszaru objętego opracowaniem

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenia terenów:

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MN-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- IE - Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- KDD - Tereny dróg dojazdowych
- KR - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

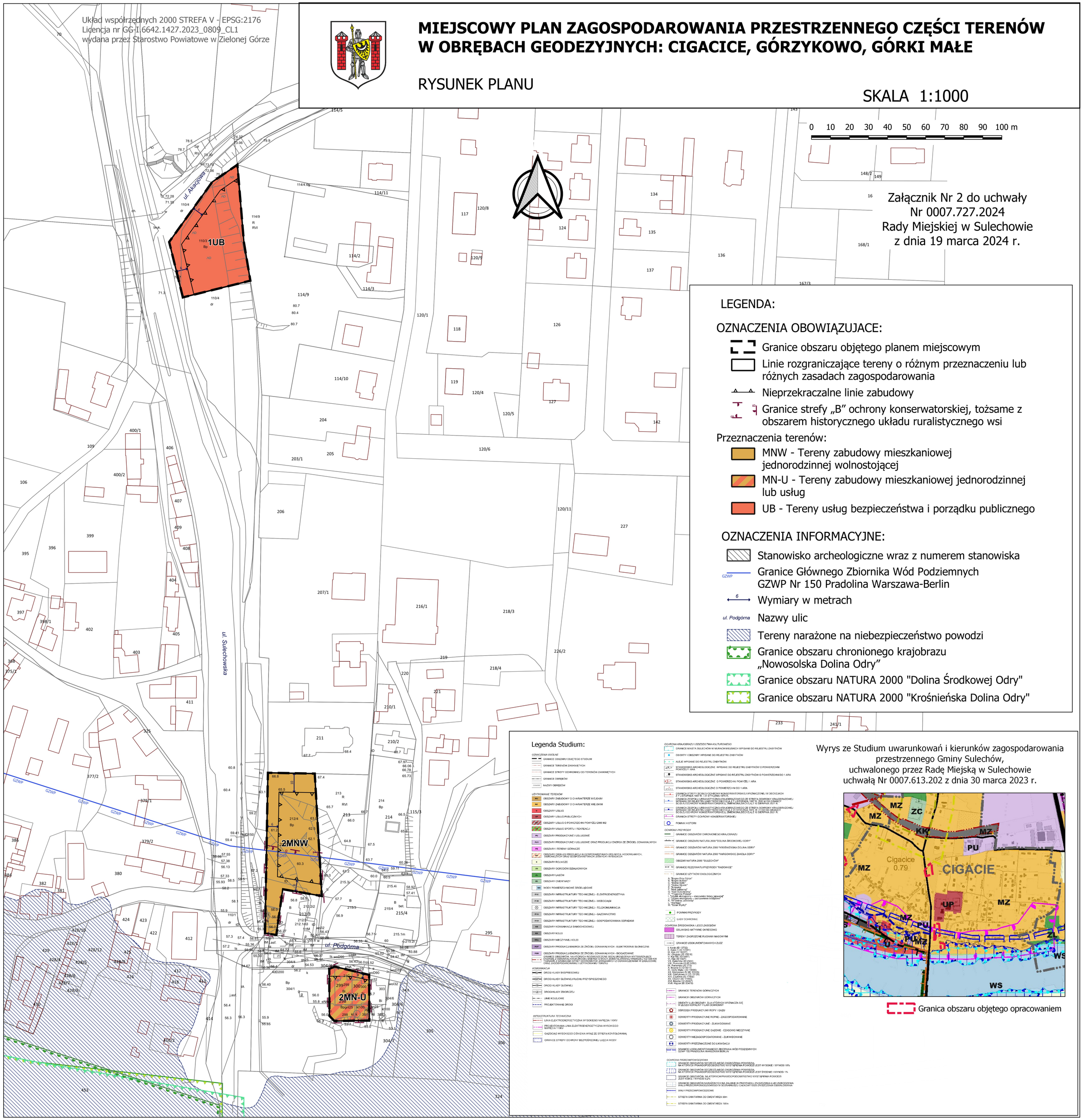
- Obiekt wpisany do Rejestru Zabytków
- Pomnik przyrody
- Granice obszaru NATURA 2000 "Dolina Środkowej Odry"
- Granice obszaru NATURA 2000 "Kargowskie Zakola Odry"
- Wymiary w metrach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: CIGACICE, GÓRZYKOWO, GÓRKI MAŁE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr GG-I.6642.1427.2023_0809_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze



Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr 0007.727.2024
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 marca 2024 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej, tożsame z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi

Przeznaczenia terenów:

- MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MN-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- UB - Tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska
- GZWP — Granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin
- 6 — Wymiary w metrach
- ul. Podgórna — Nazwy ulic
- Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- Granice obszaru chronionego krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry"
- Granice obszaru NATURA 2000 "Dolina Środkowej Odry"
- Granice obszaru NATURA 2000 "Krośnieńska Dolina Odry"

Legenda Studium:

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą Nr 0007.613.202 z dnia 30 marca 2023 r.

Granica obszaru objętego opracowaniem

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr GG-I.6642.1427.2023_0809_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze

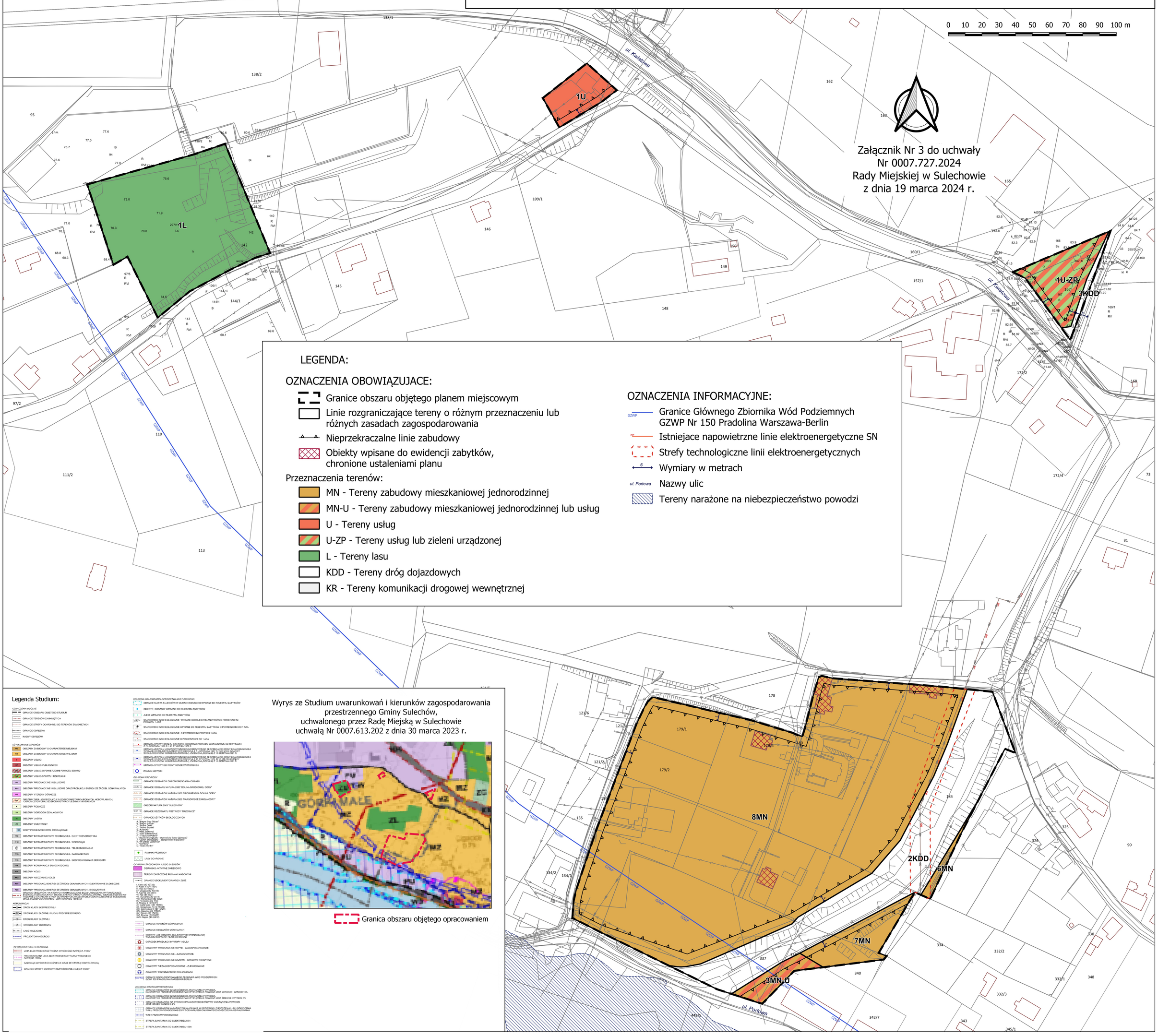
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: CIGACICE, GÓRZYKOWO, GÓRKI MAŁE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr 0007.727.2024
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 marca 2024 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu

Przeznaczenia terenów:

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - Tereny usług
- U-ZP - Tereny usług lub zieleni urządzonej
- L - Tereny lasu
- KDD - Tereny dróg dojazdowych
- KR - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GZWP — Granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin
- ep — Istniejace napowietrzne linie elektroenergetyczne SN
- Strefy technologiczne linii elektroenergetycznych
- 6 — Wymiary w metrach
- ul. Portowa — Nazwy ulic
- Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Legenda Studium:

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą Nr 0007.613.202 z dnia 30 marca 2023 r.

Granica obszaru objętego opracowaniem

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr GG-I.6642.1427.2023_0809_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze

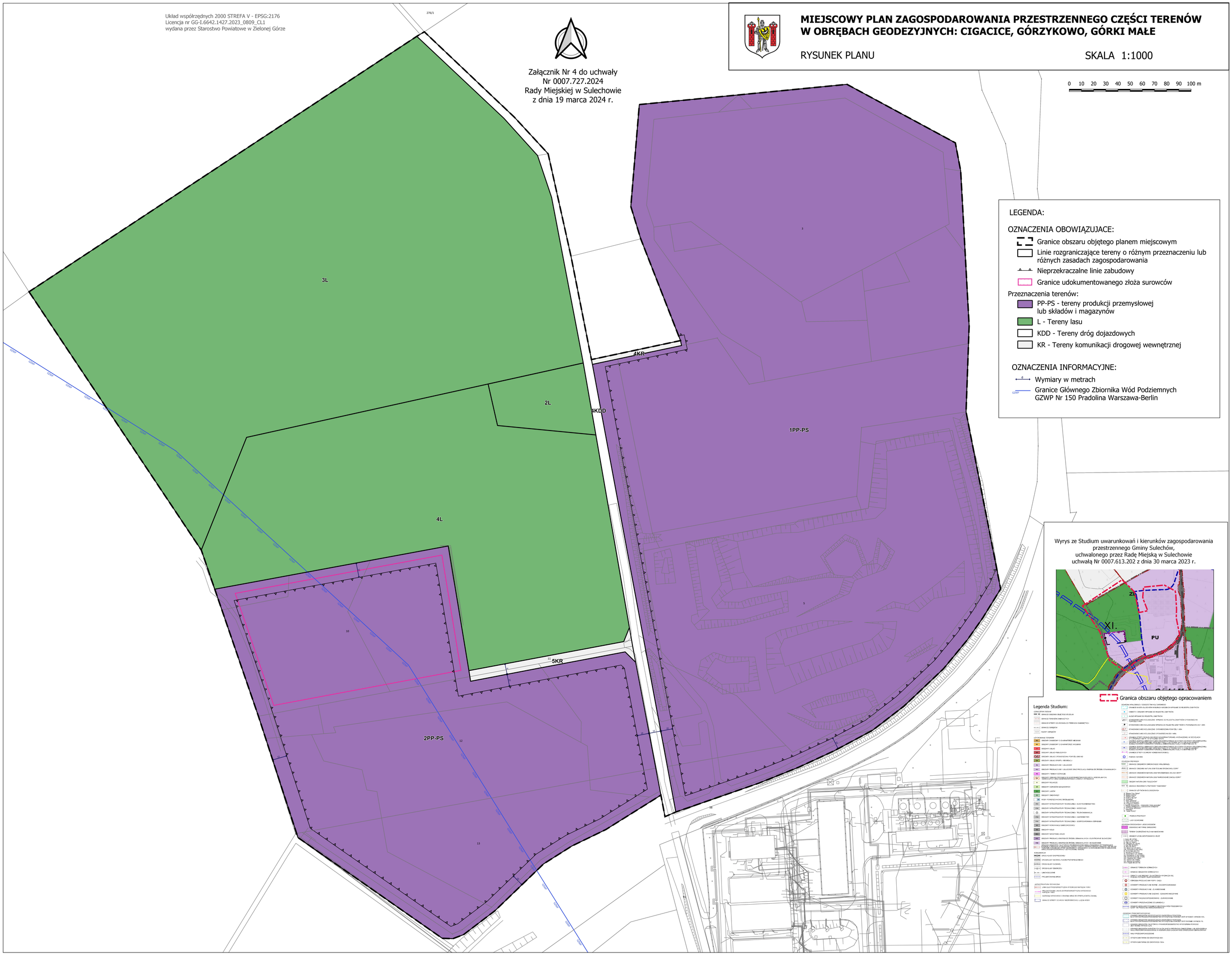
Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr 0007.727.2024
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 marca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: CIGACICE, GÓRZYKOWO, GÓRKI MAŁE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granice udokumentowanego złoża surowców

Przeznaczenia terenów:

- PP-PS - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- L - Tereny lasu
- KDD - Tereny dróg dojazdowych
- KR - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Wymiary w metrach
- Granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą Nr 0007.613.202 z dnia 30 marca 2023 r.

Granica obszaru objętego opracowaniem

Legenda Studium:

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 0007.727.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.[1)]), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), Rada Miejska w Sulechowie, stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22 stycznia 2024 r. do 13 lutego 2024 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 28 lutego 2024 r.

2. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, w związku z tym, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 0007.727.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 marca 2024 r.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[1)]), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.[2)]), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2267 z późn. zm.[3)]), Rada Miejska w Sulechowie uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;

2) realizacją chodników wzdłuż dróg publicznych;

3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę posiadania środków finansowych lub ich pozyskania oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872;
[3)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 2267, z 2023 r. poz. 1586, 2005, z 2024 r. poz. 123;

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 0007.727.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 marca 2024 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, przystąpiono na podstawie uchwały nr 0007.631.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 maja 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, nr 0007.645.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice i Górki Małe, Nr 0007.646.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Górzykowo.

Na tej podstawie w dniu 24 stycznia 2023 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz możliwości składania wniosków do 16 sierpnia 2023 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe:

Tereny położone w obrębie geodezyjnym Górzykowo, są to tereny objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzykowo - uchwała nr 0007.416.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 września 2017 r., zgodnie z którym są to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny dróg wewnętrznych. Przedmiotowy obszar wymaga zmiany ustaleń planu poprzez wykreślenie strefy ochronnej od napowietrznej linii średniego napięcia, której przebieg w części został zlikwidowany. Zakres terenów objętych niniejszą uchwałą określono uwzględniając wniosek właściciela działek nr 241/2, 241/3, 241/4 i 241/5 położonych w obrębie Górzykowo oraz, po analizie ustaleń obowiązującego planu i wizji w terenie, rozszerzono go o nieruchomości sąsiednie.

Tereny położone w obrębie geodezyjnym Górki Małe, zakresie działek nr 179/1 i 179/2 oraz w obrębie Cigacice, w zakresie działki nr 336. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wnioski właścicieli. Tereny objęte niniejszą uchwałą wymagają zmiany ustaleń planu poprzez wykreślenie strefy ochronnej od napowietrznej linii średniego napięcia, która na przedmiotowym odcinku została zlikwidowana. Ponadto uregulowania wymaga również przebieg drogi publicznej klasy dojazdowej znajdującej się na dz. nr 337, 338 i 339 położonych w obrębie Cigacice i nr 186 i 184 położonych w obrębie Górki Małe.

Tereny położone są w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo i Górki Małe. Są to tereny objęte częściowo ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzykowo - uchwała nr 0007.416.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 września 2017 r., oraz częściowo (w zakresie części terenów wg załącznika nr 6) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Górki Małe i części obrębu Cigacice uchwała nr IV/27/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lutego 2007 r.

Tereny położone w obrębie Cigacice, w zakresie załącznika nr 1, na wnioski właścicieli planuje się przekształcić w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren w zakresie załącznika nr 2, planuje się przekształcić na teren usług - teren pod działalność Ochotniczej Straży Pożarnej.

Teren położony w obrębie Górzykowo, w zakresie załącznika nr 3 stanowi działkę, którą na wniosek właściciela planuje się przekształcić na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren stanowi częściowo użytek leśny i jego przekształcenie wymaga uprzedniego wyłączenia części tego terenu z produkcji leśnej.

Tereny położone w obrębie Górki Małe, w zakresie załącznika nr 4, wymaga uzupełnienia zapisów obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego o dopuszczenie na tym terenie lokalizacji urządzeń i zbiorników gromadzących wody opadowe.

W zakresie wskazanym w załączniku nr 5, zmiany dokonuje się na wniosek potencjalnego inwestora, spółki Rockwool, który planuje użytkować ten teren jako teren zieleni wraz z możliwością posadowienia centrum konferencyjnego. Z przedmiotowego obszaru konieczne będzie wyznaczenie terenu przeznaczonego na poszerzenie publicznej drogi gminnej.

W zakresie terenów objętych załącznikiem nr 6 zmiany dotyczą wprowadzenia zapisów o możliwości rekultywacji wyrobiska pokopalnianego i ujawnienia w planie miejscowym złoża kruszywa naturalnego "Górki Małe 1" zgodnie z decyzją Starosty Zielonogórskiego z dnia 29 czerwca 2018 r. znak OŚ.6528.1.2018. Teren wskazany na załączniku nr 7 stanowi własność spółki Rockwool, która zamierza obecny budynek mieszkalny przeznaczyć na centrum szkoleniowe dla wykonawców izolacji budowlanych wraz z parkingiem i ewentualnie niewielką halę magazynową na potrzeby centrum szkoleniowego. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, wynika z wniosków złożonych na ręce Burmistrza Sulechowa, przez właścicieli terenów.

Przeprowadzono analizę zasadności przedmiotowego opracowania planu miejscowego, w tym jej zgodności z ustaleniami obowiązującego obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów. Sporządzenie przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: *„plan miejscowy Uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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*”.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Sulechowie, do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.). Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., pismem znak WZŚ.411.126.2023.JF z dnia 18 sierpnia 2023 r.,

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze, pismem znak NZ.9022.4.19.2023 z dnia 7 sierpnia 2023 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie ww. organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia - WZŚ.410.394.2023.JF z dn. 29.11.2023 r.,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze – opinia – NZ.9022.5.21.2023 z dnia 9 października 2023 r.

W procedurze planu niezbędne było wystąpienie do Marszałka Województwa Lubuskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. Decyzja z dnia 09 stycznia 2024 r. (pismo znak DW.V.7151.1.1.2024), uzyskano Decyzję wyrażająca zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,2811 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w gminie Sulechów w obrębie Górzykowo w granicach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym: 262, przewidzianych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW).

W terminie od 22 stycznia 2024 r. do 13 lutego 2024 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 25 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Termin składania uwag ustalono do dnia 28 lutego 2024 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgłoszono żadnych uwag.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru i zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zurbanizowane położone obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe oraz tereny przyległe, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych były już wskazane pod zabudowę. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych. Miejsca lokalizacji zabudowy ograniczono poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;

- na obszarze objętym planem znajduje się jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków, 4 obiekty o walorach historycznych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków; wyznaczono strefę „B" ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cigacice (obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków); w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz dyspozycjami studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

- plan chroni interes publiczny – waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

- w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczności lokalnej, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 . ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia zmiany planu są zgodne z uchwałą nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy z wytycznymi do wieloletniego programu ich sporządzania. W ww. uchwale stwierdzono dopuszczalne opracowywanie zmian jednostkowych miejscowych planów na terenie gminy wskutek składanych nowych wniosków.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski, również te przed rozpoczęciem procedury planistycznej. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Miejskiej, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszary objęte planem leżą w granicach jednostek osadniczych, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzykowo, Górki Małe, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje. W niewielkim stopniu mogą wzrosnąć też potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych, co zostało szczegółowo omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze gminy.