

UCHWAŁA NR XXII/180/21
RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA

z dnia 3 lutego 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce, i Małe Drzewce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 713 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej Szlichtyngowa Nr IX/73/2019 z dnia 04 lipca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce i Małe Drzewce, i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa – (Uchwała Nr VIII/76/99 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 15 lipca 1999r.)

Rada Miejska Szlichtyngowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce i Małe Drzewce.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce i Małe Drzewce są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1, 2, 3 – rysunki miejscowego planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 4) załącznik nr 6 - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1,2 i 3 do uchwały Rady Miejskiej Szlichtyngowa;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, niska intensywność zabudowy występuje przy wskaźniku do 1,0 włącznie, średnia powyżej 1,0;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 40% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i pozostałych obiektów

budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, urządzeń i obiektów kolejowych);

- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 10) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 11) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 12) **sieć dystrybucyjna energii elektrycznej** – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator system dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół wzajemnie połączonych linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice terenów zamkniętych
- 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków
- 2) numery dróg;
- 3) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 306 „Zbiornik Wschowa”;
- 4) lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych (słupowe stacje transformatorowe lub stacje transformatorowe) bez wydzielonej działki;
- 5) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 MOP 6,3 MPA wraz z strefą kontrolowaną w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

- c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleni,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;
- 3) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MNU, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MW, na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej występującej na terenach oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem RM, dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UO, dla terenów zabudowy lotniskowej oznaczonej symbolem ML. Zgodnie z art. 114 ust 4 ustawy Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. 2020, poz. 1219 ze zm.) dla zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego lub przyległego pasa gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (tj. Dz.U. 2020, poz. 1043 ze zm.), ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 4) zagospodarowanie całości terenu objętego planem musi uwzględniać jego położenie w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego „Zbiornik Wschowa” – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 306 (głębokość zalegania warstw wodonośnych 2m – 50m, średnia 35m) objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.
- 5) na terenie opracowania planu zabrania się lokalizowania biogazowni i elektrowni wiatrowych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury w związku z historycznym charakterem miejscowości wprowadza się zasady dotyczące kształtowania zabudowy poprzez zachowania jej skali i intensywności, charakterystycznego ukształtowania brył i innych parametrów, takich jak układ i kąty nachylenia dachów, pokrycia dachów i naturalnej kolorystyki, które zawarte są w § 14.

1. Na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków dla których obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz ochrony i rewitalizacji historycznej formy i substancji obiektów;
- 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsiionków);
- 3) zakaz ocieplania elewacji;
- 4) nakaz zachowania historycznej formy i pokrycia dachu;
- 5) zakaz krycia dachów blachą dachówkopodobną, blachą falistą, trapezową, blachodachówką i płytami warstwowymi, zakaz stosowania okładzin typu siding;
- 6) zakaz stosowania okiennych żaluzji zewnętrznych;
- 7) zakaz umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innego tego typu urządzeń na fasadach;
- 8) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem materiału i formy;
- 9) nakaz rewitalizacji kompozycji zieleni i ochrony starodrzewu poprzez zachowanie i odtwarzanie historycznych kompozycji układów;
- 10) nakaz ochrony historycznych dominant architektonicznych (tj. wieży kościoła pw. Bł. Szymona z Lipnicy) poprzez zakaz lokalizacji obiektów wchodzących w kolizje widokowe;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wokół obiektów wpisanych do rejestru z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) nakaz ochrony historycznych nawierzchni kamiennych;
- 13) zakaz lokalizacji obiektów i elementów dysharmonizujących: kontenerów, blaszanych garaży, przyczep, kiosków, wiat;
- 14) wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

Miejscowość	Obiekt	Adres obecny	Numer rejestru	Data wpisu
Stare Drzewce	Kościół		1041/129	31.07.1958
Stare Drzewce	Układ przestrzenny i zespół budowlany podwórza folwarcznego, w tym budynek spichlerza oraz park krajobrazowy		1489	07.03.1994
Stare Drzewce	Dwór		1043/614A 614	20.06.1963 15.02.1965

2. Dla obiektów wyznaczonych do ujęcia w **gminnej ewidencji zabytków** ustala się:

- 1) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o wykończeniu cegłą licową przeznaczoną do ekspozycji, zakaz ocieplania elewacji z detalami architektonicznymi;
- 2) zakaz krycia dachów blachodachówką, blachą dachówkopodobną, blachą falistą, trapezową, stosowanie okładzin typu siding;
- 3) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły i jej gabarytów, wysokości elewacji i dachów (kalenica), geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachów, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, wystroju i artykulacji oraz detali architektonicznych elewacji, historycznej kolorystyki elewacji, historycznego sposobu opracowania faktury tynku, zachowania poszczególnych historycznych elementów elewacji takich jak: balustrady, balkonów, ozdobne kraty w oknach, witryny, balkony, wejścia; w odniesieniu do balustrad balkonów, witryn, bram, wejść krat dopuszcza się wymianę substancji pod warunkiem odtworzenia ich kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym;
- 4) Zakaz umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;

5) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy zewnętrznej;

6) wykaz obiektów objętych ewidencją zabytków:

Miejscowość	Obiekt	Ulica	Nr. domu
Nowe Drzewce	Kapliczka		
Nowe Drzewce	Budynek poczty		
Nowe Drzewce	Dworzec kolejowy		
Nowe Drzewce	Budynek nastawni kolejowej		
Nowe Drzewce	Trafostacja		
Nowe Drzewce	Budynek leśniczówki		
Nowe Drzewce	Dom		1
Nowe Drzewce	Dom		3
Nowe Drzewce	Dom		4
Nowe Drzewce	Dom		5
Nowe Drzewce	<i>Budynek mieszkalny</i>		9
Nowe Drzewce	Stodoła w zagrodzie		9
Nowe Drzewce	Budynek mieszkalny		11
Nowe Drzewce	Stodoła w zagrodzie		11
Nowe Drzewce	Dom		30
Nowe Drzewce	Dom		32
Nowe Drzewce	Dom		33
Nowe Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie		35
Nowe Drzewce	Dom		36
Nowe Drzewce	Stodoła w zagrodzie		38
Nowe Drzewce	Budynek gospodarczy i mur w zagrodzie		39
Nowe Drzewce	Budynek gospodarczy I w zagrodzie		41
Nowe Drzewce	Budynek gospodarczy II w zagrodzie		41
Nowe Drzewce	Dom		43
Nowe Drzewce	Dom		64
Nowe Drzewce	Dom		66
Nowe Drzewce	Dom		67
Nowe Drzewce	Dom		68
Stare Drzewce	Kościół fil.p.w.bł.Szymona z Lipnicy		
Stare Drzewce	Historyczne otoczenie kościoła		
Stare Drzewce	Cmentarz (d.ewangelicki)	na półn.od wsi	
Stare Drzewce	Plebania		44
Stare Drzewce	Stodoła k.plebani		
Stare Drzewce	Kapliczka		
Stare Drzewce	Słup z Matką Boską Immaculata		
Stare Drzewce	Dwór		
Stare Drzewce	Park krajobrazowy		
Stare Drzewce	Spichlerz folwarczny		

Stare Drzewce	Gorzelnia folwarczna		
Stare Drzewce	Obora folwarczna		
Stare Drzewce	Stajnia i obora folwarczna		
Stare Drzewce	Magazyn i mieszkanie		
Stare Drzewce	Stodoła folwarczna		
Stare Drzewce	Dom mieszkalny (d.szkoła)		
Stare Drzewce	Świetlica wiejska		
Stare Drzewce	Trafostacja		
Stare Drzewce	Ruiny cegielni		
Stare Drzewce	Dom		1a
Stare Drzewce	Stodoła w zagrodzie		1a
Stare Drzewce	Dom		2
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie		2
Stare Drzewce	Dom		4
Stare Drzewce	Stodoła w zagrodzie		4
Stare Drzewce	Dom		5
Stare Drzewce	Dom		6
Stare Drzewce	Dom		7
Stare Drzewce	Dom		10
Stare Drzewce	Budynki w zagrodzie		11
Stare Drzewce	Dom		12
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie		14
Stare Drzewce	Stodoła w zagrodzie		14
Stare Drzewce	Dom		15
Stare Drzewce	Dom		19
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie		19
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie		20
Stare Drzewce	Budynek mieszkalno-gospodarczy		22
Stare Drzewce	Budynek mieszkalny		23
Stare Drzewce	Dom		24
Stare Drzewce	Stodoła w zagrodzie		25
Stare Drzewce	Budynek mieszkalny		28
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie		28
Stare Drzewce	Dom		30
Stare Drzewce	Dom		31
Stare Drzewce	Lamus w zagrodzie		32
Stare Drzewce	Straż pożarna		35
Stare Drzewce	Dom		36
Stare Drzewce	Obora w zagrodzie		37
Stare Drzewce	Dom		38
Stare Drzewce	Dom		39
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie		39
Stare Drzewce	Budynek mieszkalny (d.gospodarczy)		40
Stare Drzewce	Budynek mieszkalny		43
Stare Drzewce	Stodoła w zagrodzie		45

Stare Drzewce	Restauracja (d.budynek mieszkalny)	47
Stare Drzewce	Dom	50
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie	52
Stare Drzewce	Dom	53
Stare Drzewce	Stodoła w zagrodzie	54
Stare Drzewce	Dom	58
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie	58
Stare Drzewce	Lamus koło domu	58
Stare Drzewce	Dom II	58
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie	78
Stare Drzewce	Dom	79
Stare Drzewce	Dom	81
Stare Drzewce	Dom	83
Stare Drzewce	Dom	84
Stare Drzewce	Dom	85
Stare Drzewce	Dom	86
Stare Drzewce	Dom	87
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie	87
Stare Drzewce	Lamus w zagrodzie	87
Stare Drzewce	Dom w zespole folwarcznym	91f
Stare Drzewce	Dom	93
Stare Drzewce	Stodoła i obora w zagrodzie	93
Stare Drzewce	Dom	96
Stare Drzewce	Dom	97
Stare Drzewce	Dom	98
Stare Drzewce	Dom	99
Stare Drzewce	Dom	100
Stare Drzewce	Budynek mieszkalno-gospodarczy	101
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie	103
Stare Drzewce	Dom	104
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie	104
Stare Drzewce	Dom	106
Stare Drzewce	Dom	107
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy I w zagrodzie	107
Stare Drzewce	Stodoła w zagrodzie	107
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy II w zagrodzie	107
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy III w zagrodzie	107
Stare Drzewce	Dom	108
Stare Drzewce	Dom	110
Stare Drzewce	Dom	113
Stare Drzewce	Budynek gospodarczy w zagrodzie	113
Stare Drzewce	Dom	115

Stare Drzewce	Dom		118
Stare Drzewce	Dom		119

3. Stanowiska archeologiczne – zasady ich ochrony:

1) Ochroną obejmuje się warstwy kulturowe i stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, ich ochronę należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Wykaz stanowisk archeologicznych:

Miejscowość	Stanowisko	Nr na obszarze AZP	Obszar AZP	Funkcja	Chronologia	Lokalizacja	Uwagi
Nowe Drzewce	Nowe Drzewce st. 2	18	66-20	Osada	WŚ	198/2, 200	
Stare Drzewce	Stare Drzewce st. 4	1	66-21	Grodzisko	WŚ		archiwalne
Stare Drzewce	Stare Drzewce st. 9	12	66-21	Osada	PŚ	316/4, 312/4, 524/7	
Stare Drzewce	Stare Drzewce st. 8	14	66-21	Osada	ŚR	245, 246, 247/2	
Stare Drzewce	Stare Drzewce st. 7	15	66-21	Ślad osadniczy	PŚ	507, 244	
Stare Drzewce	Stare Drzewce st. 6	16	66-21	Osada	PŚ	176, 177	
Stare Drzewce	Stare Drzewce st. 11	44	66-21	Miejsce po pałacu	XIX w.	514/3	

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg powiatowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPIJ;
- 4) tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 5) tereny usług innych oznaczone na rysunku planu symbolem UI;
- 6) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, pkt 1 - 3, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, oraz urządzeń technicznych.

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

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na terenie objętym planem miejscowym występuje obszar i teren górniczy „Drzewce II” złoża kruszyw naturalnych. Obowiązują ustalenia zawarte w §14 punk11;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
- 3) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarza;

- 4) Przez teren objęty planem przechodzi gazociąg DN250 MOP 6,3 MPa wraz z strefą kontrolowaną, w granicach której, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnym,
- 5) na terenie objętym planem nie ustala się ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego ze względu na brak audytu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 9. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6;
- 2) określa się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50m i 150m od granicy cmentarza oznaczonego symbolem ZC/1;
- 3) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, lokalizacji obiektów związanych z magazynowaniem, handlem i przetwórstwem artykułów żywnościowych;
- 4) określa się tereny zamknięte – linia kolejowa nr 14 (Łódź Kaliska – Tuplice) - użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w użytkowaniu zawarte są w § 15 punkt 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

§ 10. 1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDL;
- 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDD;
- 3) ciągi pieszo - jezdne oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDPJ.
- 4) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDW;

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, to jest minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych. Dopuszcza się na wszystkich terenach prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych z wyłączeniem obszaru strefy ochrony sanitarnej cmentarza (150m).
- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub kontenerowych oczyszczalni ścieków,

- c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) kanalizacja deszczowa:

- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejących odcinków kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,
- c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
- d) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych,
- e) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas,
- f) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się obowiązek zaopatrzenia z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego,
- c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
- d) ustala się minimalne średnice sieci gazowej 25mm.

5) elektroenergetyka:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,
- e) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
- f) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii), Utwożenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedenie wprowadza obostrzenia (zakaz sadzenia roślinności wysokiej, i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych).
- g) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,

- h) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacji transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.
- 6) **telekomunikacja** – zasady rozwoju infrastruktury teletechnicznej:
- a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - d) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,
 - e) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym: w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych,
 - f) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego,
- 7) **zaopatrzenie w ciepło**: dopuszcza się ogrzewanie gazowe, gaz płynny lub z innych ekologicznych źródeł zasilania (węgiel, ekogroszek, drewno, biopaliwa), zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) **gospodarka odpadami**: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

§ 12. Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

§ 13. 1. Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonej symbolem MNU oraz zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW: minimalnej szerokości frontu działki – 22 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- 2) dla działek w zabudowie letniskowej oznaczonej symbolem ML: minimalnej szerokości frontu działki – 28 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 600 m²,
- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U, UK, UO, US, UI minimalnej szerokości frontu działki – 22 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem AG, minimalnej szerokości frontu działki – 25 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1500 m²,
- 5) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°
- 6) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

ZAŁĄCZNIK nr 1:

1. RM/1- przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej.

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele agroturystyczne oraz usługi związane z produkcją rolną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- b) adaptacje istniejących obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów zgodnie z przeznaczeniem.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące;
- b) gospodarstwa ogrodnicze;
- c) zieleń urządzone.

3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków do kalenicy dachu 10m,
- b) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o spadkach 25°- 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
- d) dopuszcza się lokalizację silosów o wysokości nieprzekraczającej 12,0 m,
- e) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
- f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
- h) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0.

4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,

2. MNU/1-40 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone,

2) Dopuszcza się zabudowę: wiaty, garażu, budynku gospodarczego lub magazynowego,

3) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę zagrodową (wówczas obowiązują zapisy §14 punkt 1)

4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11m – parter plus poddasze użytkowe (budynki gospodarcze nie więcej niż 8m) licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), o spadkach 35°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,

- c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- 5) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - f) 3 m od granicy wód śródlądowych, powierzchniowych WS,
- 6) Na terenie oznaczonym symbolem MNU/1 i MNU/22 dopuszcza się usługi zdrowia;
- 7) Na terenie oznaczonym symbolem MNU/2 dopuszcza się lokalizację świetlicy wiejskiej;
- 8) Dla terenów oznaczonych symbolem MNU/3, MNU/11, MNU/13, MNU/14 i MNU/40 dopuszcza się wprowadzenie funkcji terenów kolejowych;
- 9) Na terenie oznaczonym symbolem MNU/40 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną.

3. ML/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy letniskowej o niskiej intensywności zabudowy

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze, nie przekraczających 20% powierzchni zabudowy działki,
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 8m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy – parter plus poddasze użytkowe,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 35°- 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) zakazuje się stosowanie dachów jednospadowych
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%.
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,5,
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,

4. MW/1,2 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średniej intensywności zabudowy,

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi w parterach budynków, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, połacie dachowe o spadkach 20°-40°, dopuszcza się dachy płaskie w istniejących budynkach,

- b) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy nie więcej niż 12m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- d) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°i maksymalnej wysokości 5m.
- e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40% działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy 0,1 – 2,0,
- 5) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,

5. **U/1-4** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług** na wydzielonych działkach np. handel, gastronomia, usługi z zakresu turystyki, wypoczynku, zdrowia, usługi kultury, administracji, place zabaw oraz drobne rzemiosło,

- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) adaptacje istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
 - b) zmiana rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) dachy budynków modernizowanych i nowoprojektowanych należy realizować w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o spadkach 5°- 35° i pokryciu dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
 - c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5.
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
 - h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu nie przekraczających 20% powierzchni całkowitej budynków usługowych,
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,

6. **UK/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sakralnych i kultury**, ustalone jako cele publiczne,

- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, remonty istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy o maksymalnej wysokości 25 m,
 - b) modernizacja, adaptacja i przebudowa obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury.

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) w modernizowanych lub adaptowanych obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
- d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
- f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0;

3) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,

5) obowiązują zapisy zawarte w § 6.

6) na terenie oznaczonym symbolem UK/2 dopuszcza się lokalizację przedszkola niepublicznego oraz wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. **UI/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług innych** straży pożarna ustalone jako cele publiczne

1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do okapu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, połacie dachowe o spadkach 25°- 45°,
- b) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0
- e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,

8. **UO/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług oświaty** wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne,

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja i adaptacja istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, związane z oświatą, z zastrzeżeniem zgodności z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadkach 5°- 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się dachy płaskie,
- c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 70% działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 3) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
- 4) Dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla nauczycieli pracowników administracyjnych, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. US/1,2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach,

- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
- a) modernizacja i adaptacja istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
- 2) Dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu, rekreacji i placów zabaw wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- 3) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
- 4) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadkach 5°-45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 10% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,4,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 6) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,

10. AG/1-7 - przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej: w tym handel hurtowy i półhurtowy, obowiązuje:

- 1) Dopuszczalne funkcje uzupełniające:
- a) bazy, składy i magazyny,
 - b) obiekty biurowe,
 - c) obiekty rzemieślnicze,
 - d) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
 - e) zielen urządzona,
 - f) urządzenia towarzyszące,
- 2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) adaptacje istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) dachy budynków modernizowanych i nowoprojektowanych należy realizować w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o spadkach 5 – 45 stopni i pokryciu dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej lub innym dostosowanym do wymogów techniczno - technologicznych,
- c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5.
- g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
- h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- i) dla terenu oznaczonego symbolem AG/1 - terenem wpisanym do rejestru zabytków zaleca się wprowadzenie funkcji neutralnych dla otoczenia, wyklucza się funkcje mogące zakłócić walory parku i ograniczyć możliwość jego prawidłowego funkcjonowania, obowiązują zapisy zawarte w §6;
- j) na terenie oznaczonym symbolem AG/2 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej nie dotyczy urządzeń i obiektów kolejowych,
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
- c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
- 5) Dla terenów oznaczonych symbolem AG/2, AG/3, AG/4 dopuszcza się wprowadzenie funkcji terenów kolejowych.

11. **PG/1** – przeznaczenie podstawowe – **teren eksploatacji kruszywa**, położony w granicach udokumentowanego złoża podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 1) Przeznaczenie podstawowe: powierzchniowa eksploatacja kruszywa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów administracyjno - socjalnych i magazynowych oraz urządzeń uszlachetniania kopalin i innych urządzeń towarzyszących wydobywaniu kopalin;
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się usytuowanie w obrębie działki nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych kontenerów administracyjno - socjalnych na czas eksploatacji, oraz jednego kontenera dla potrzeb obsługi terenów, po dokonanej rekultywacji.
- b) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych maks. 25°;
- c) wysokość okapu maks. 4,0m, wysokość do kalenicy maks. 7,0m;
- d) wysokość budowli związanych z przeznaczeniem terenu maks. 10,0m;
- e) intensywność zabudowy do 0,01 do 0,2.
- f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 5%,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
- h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

- 4) Eksploatacja powinna być prowadzona na warunkach określonych w koncesji udzielonej przedsiębiorcy, na podstawie projektów zagospodarowania złoża oraz na podstawie planów ruchu zakładu górniczego, sporządzanych na poszczególne etapy eksploatacji, zgodnie z regulacjami zawartymi w niniejszej uchwale.
- 5) W celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:
- a) zagospodarowanie na miejscu nadmiaru mas ziemnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z eksploatacją złoża;
 - b) dokonanie pełnej rekultywacji terenu, zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji w dokumentacji rekultywacyjnej, po zakończeniu eksploatacji złoża, z maksymalnym zachowaniem dotychczasowych walorów i funkcji przyrodniczych obszaru, na zasadzie sukcesywnej rekultywacji odkrywki w czasie jej eksploatacji;
 - c) zakaz składowania odpadów w odkrywce;
 - d) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie na cele wodne, rolne lub leśne;
 - e) ustala się sukcesywną eksploatację i równoległe prowadzoną sukcesywną rekultywację terenu eksploatacji – w projekcie zagospodarowania złoża zostaną określone poszczególne etapy eksploatacji i kolejność rekultywacji wyeksploatowanych pól złoża;
 - f) nadkład i nieużyteczne masy ziemne należy zagospodarować dla celów rekultywacji z zielenią ochronną niską w granicach terenu eksploatacji złoża;
 - g) uciążliwości dla środowiska, związane z eksploatacją kruszywa naturalnego, takie jak spaliny, zanieczyszczenie powietrza pyłami, promieniowanie czy wibracje nie mogą oddziaływać negatywnie na tereny sąsiednie i muszą się zamykać w granicach działek należących do przedsiębiorcy;
 - h) hałas skumulowany od zakładu eksploatacji kruszywa nie może przekroczyć dopuszczalnych wartości dla danego typu przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacji mas ziemnych przywożonych spoza obszaru eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych i szczególnych;
 - j) skarpy wyrobiska zabezpieczyć przed osuwaniem, zachowując odpowiedni kąt nachylenia, zgodny z projektem zagospodarowania złoża;
 - k) dopuszcza się aby zbiorniki wodne przystosować docelowo do gospodarki rybackiej;
- 6) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 250 MOP 6,3 MPa obowiązują przepisy odrębne.

12. **ZC/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny cmentarzy** – cmentarze czynne

- 1) Określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50m oraz 150m.
- 2) W strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych.
- 3) Dopuszcza się kolumbaria, oraz obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza,
- 4) Dla obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się połąć dachową o spadku 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25%,
 - f) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1

13. **ZLU/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów** – **siedziba Nadleśnictwa** (teren obsługi gospodarki leśnej)

- 1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
- c) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o spadku 5° - 45°,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 10m.
- e) intensywność zabudowy do 0,1 do 1,0.
- f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

14. ZL/1-8 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów,

- 1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów,
- 2) Dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

15. ZP/1-2 - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej.

- 1) Dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, dachy dwuspadowe o nachyleniu 25°- 45°, o maksymalnej wysokości 4m.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- 5) Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/1 – parku krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1489 obowiązuje nakaz zachowania i rewaloryzacji historycznego rozplanowania parku oraz ochrony starodrzewu. W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 1;
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 2%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90%,
 - c) intensywność zabudowy do 0,01;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 3m.

16. R/1-30 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe, łąki i pastwiska.

- 1) Ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną,
- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji bezściółkowych ferm hodowli zwierząt oraz dużych ferm ściółkowych powyżej 300 DJP; oraz ustala się zakaz lokalizowania biogazowni;
- 4) Dopuszcza się lokalizacje farm fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Nakazuje się zachowanie funkcji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i remontów,
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 5% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90% powierzchni terenu,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5 - 45°
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8m.

e) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1.

7) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie przepisami odrębnymi:

- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
- c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW
- d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
- e) 3 m od granicy terenu wód powierzchniowych WS

8) Dla terenów oznaczonych symbolem R/4, R/5, R/7, R/13, R/14, R/15 dopuszcza się wprowadzenie funkcji terenów kolejowych.

17. WS/1-10 – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** śródlądowych, powierzchniowych

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów służących do kształtowania zasobów wodnych i korzystania z tych zasobów oraz prowadzoną gospodarką wodną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Nakazuje się zachowania w ramach linii rozgraniczających teren pasa technologicznego zieleni, umożliwiającego dostęp do urządzenia wodnego w stopniu wystarczającym jego eksploatacji,
- 3) Zakazuje się nasadzenia krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do wód.

18. W/1-10 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę** – użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
- c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 4m.
- e) intensywność zabudowy do 0,01 do 0,5.

19. E/1,2 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych**,

- 1) Granice nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną. Minimalna wielkość działek uzależniona jest od wskazania typu stacji.
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 90%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2%,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12m., dla terenu oznaczonego symbolem E/9 maksymalna wysokość zabudowy 30m.
 - e) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0.

ZAŁĄCZNIK nr 2:

20. MNU/1-5 – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,
- 2) Dopuszcza się zabudowę: wiaty, garażu, budynku gospodarczego lub magazynowego,
- 3) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę zagrodową (wówczas obowiązują zapisy §14 punkt 1)
- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11m – parter plus poddasze użytkowe (budynki gospodarcze nie więcej niż 8m) licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), o spadkach 35°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- 5) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,

21. **U/1**– przeznaczenie podstawowe – **teren usług** na wydzielonych działkach np. handel, gastronomia, usługi z zakresu turystyki, wypoczynku, zdrowia, usługi kultury, administracji, place zabaw oraz drobne rzemiosło,

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) adaptacje istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
- b) zmiana rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) dachy budynków modernizowanych i nowoprojektowanych należy realizować w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o spadkach 5°- 35° i pokryciu dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
- c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5.
- g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu nie przekraczających 20% powierzchni całkowitej budynków usługowych,

4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,

22. ZL/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów,

- 1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
- 2) Dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

23. R/1-4 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe, łąki i pastwiska.

- 1) Ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną,
- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji bezściółkowych ferm hodowli zwierząt oraz dużych ferm ściółkowych powyżej 300 DJP; oraz ustala się zakaz lokalizowania biogazowni;
- 4) Dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Nakazuje się zachowanie funkcji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i remontów,
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 5% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90% powierzchni terenu,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5 - 45°
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8m.
 - e) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1.
- 6) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW
 - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,

24. E/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych,

- 1) Granice nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną. Minimalna wielkość działek uzależniona jest od wskazania typu stacji.
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 90%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2%,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12m., dla terenu oznaczonego symbolem E/9 maksymalna wysokość zabudowy 30m.
 - e) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0.

ZAŁĄCZNIK nr 3:

25. MNU/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,
- 2) Dopuszcza się zabudowę: wiaty, garażu, budynku gospodarczego lub magazynowego,
- 3) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę zagrodową (wówczas obowiązują zapisy §14 punkt 1)

- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11m – parter plus poddasze użytkowe (budynki gospodarcze nie więcej niż 8m) licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), o spadkach 35°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- 5) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL
- 6) Dopuszcza się wprowadzenie funkcji terenów kolejowych.

26. **R/1-4** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe, łąki i pastwiska.

- 1) Ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną,
- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji bezściółkowych ferm hodowli zwierząt oraz dużych ferm ściółkowych powyżej 300 DJP; oraz ustala się zakaz lokalizowania biogazowni;
- 4) Dopuszcza się lokalizacje farm fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Nakazuje się zachowanie funkcji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i remontów,
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 5% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90% powierzchni terenu,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5 - 45°
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8m.
 - e) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1.
- 7) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 3m od linii rozgraniczających tereny wód WS,
- 8) Dla terenów oznaczonych symbolem R/3, R/4 dopuszcza się wprowadzenie funkcji terenów kolejowych.

27. **ZLd/1,2-** przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów - projektowane dolesienia**

- 1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy jako projektowane dolesienia,
 - b) dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

28. **WS/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** śródlądowych, powierzchniowych

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów służących do kształtowania zasobów wodnych i korzystania z tych zasobów oraz prowadzoną gospodarką wodną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Nakazuje się zachowania w ramach linii rozgraniczających teren pasa technologicznego zieleni, umożliwiającego dostęp do urządzenia wodnego w stopniu wystarczającym jego eksploatacji,
- 3) Zakazuje się nasadzenia krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do wód.

Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego

§ 15.1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

ZAŁĄCZNIK nr 1:

- 1) **KDL/1-5- tereny dróg publicznych - drogi powiatowe nr 1011D** dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej.
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10-20m,
 - b) szerokość jezdni - 5,0-7,0m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
 - d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnym wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
 - f) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 2) **KDD/1-11- tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 -16m,
 - b) szerokość jezdni - 5,0-7,0 m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
 - e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 3) **KDW/1-8 –drogi wewnętrzne**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6m,
 - b) szerokość jezdni - 4,0-5,0m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 5m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
 - e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 4) **KDPJ/1-17 - ciągi pieszo – jezdne (publiczne)** wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - min 5m,

b) szerokość jezdni utwardzonej - min 3,5m,

5) **KK/1 – tereny komunikacji kolejowej (tereny zamknięte)** – tereny komunikacji kolejowej – linia kolejowa nr 14 (Łódź Kaliska – Tuplice) – dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego - użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

a) Usytuowanie budowli, budynków i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

b) Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

ZAŁĄCZNIK nr 2:

6) **KDL/1- tereny dróg publicznych - drogi powiatowe nr 1011D** dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej.

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10-20m,

b) szerokość jezdni - 5,0-7,0m,

c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,

d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,

e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,

f) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,

7) **KDD/1- tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe**

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 -16m,

b) szerokość jezdni - 5,0-7,0 m,

c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,

d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,

e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,

8) **KDW/1 –drogi wewnętrzne**

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6m,

b) szerokość jezdni - 4,0-5,0m,

c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 5m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,

d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.

9) **KDPJ/1-4 - ciągi pieszo – jezdne (publiczne)** wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - min 5m,
- b) szerokość jezdni utwardzonej - min 3,5m,

ZAŁĄCZNIK nr 3:

10) KDL/1 - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe nr 1013D dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej.

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10-20m,
- b) szerokość jezdni - 5,0-7,0m,
- c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
- d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdných wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
- e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
- f) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,

11) KDPJ/1- ciągi pieszo – jezdne (publiczne) wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - min 5m,
- b) szerokość jezdni utwardzonej - min 3,5m,

2. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejącej sieci drogowej.

3. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szlichtyngowa.

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Szlichtyngowa

Anna Zalewska



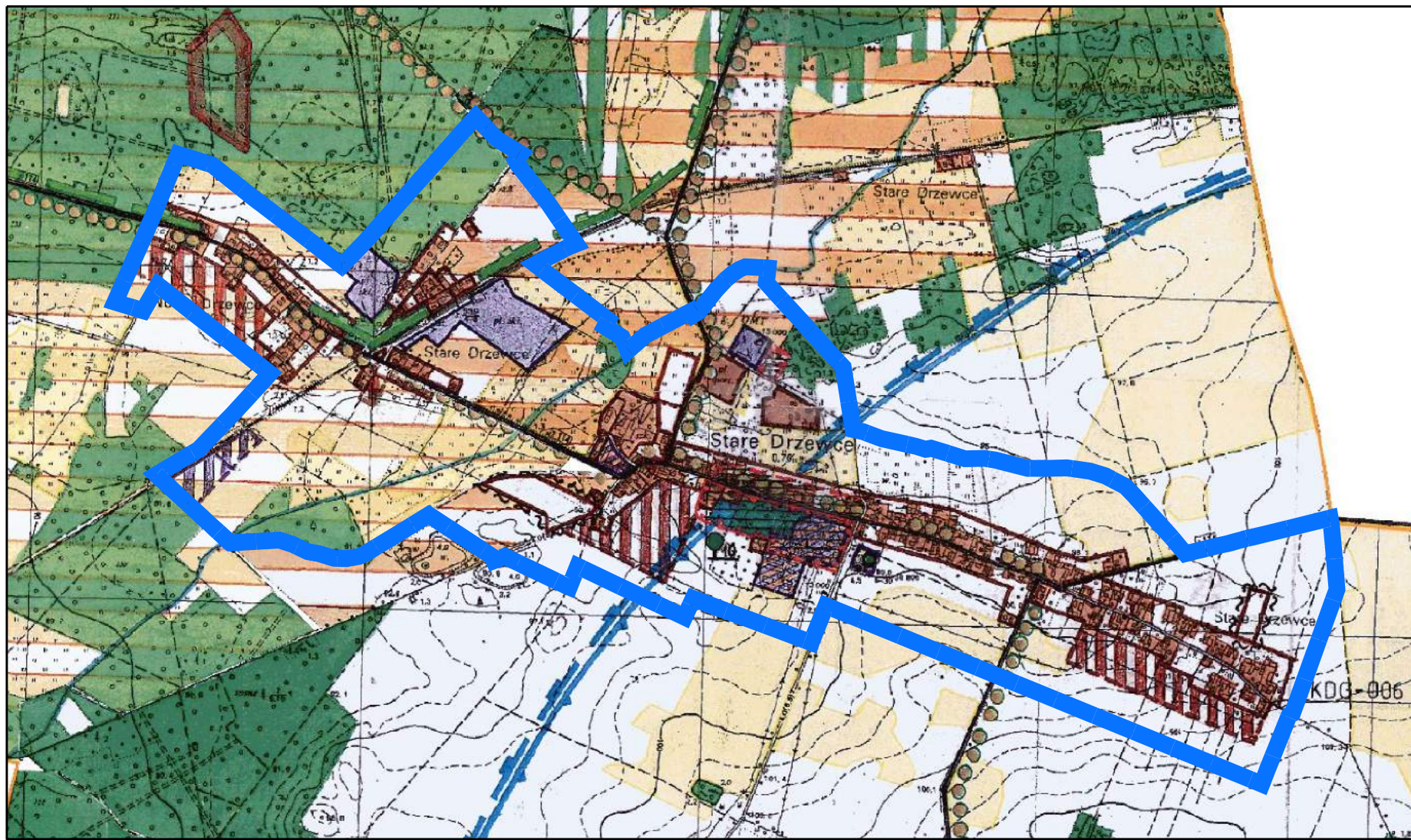
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE WSI STARE DRZEWCE, NOWE DRZEWCE I MAŁE DRZEWCE

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:2000

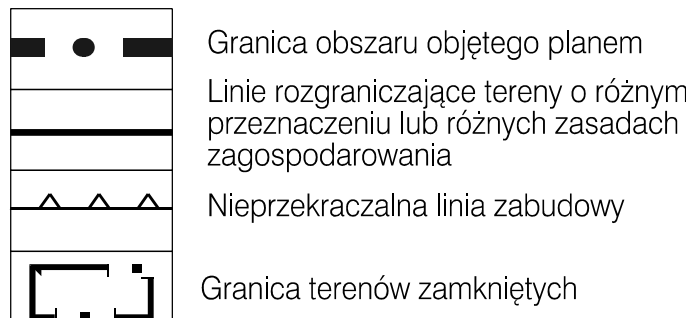


Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa
Uchwała Nr VIII/76/99 Rady Gminy i Miasta w Szlichtyngowej z dnia 15 lipca 1999 r.



Granica opracowania MPZP

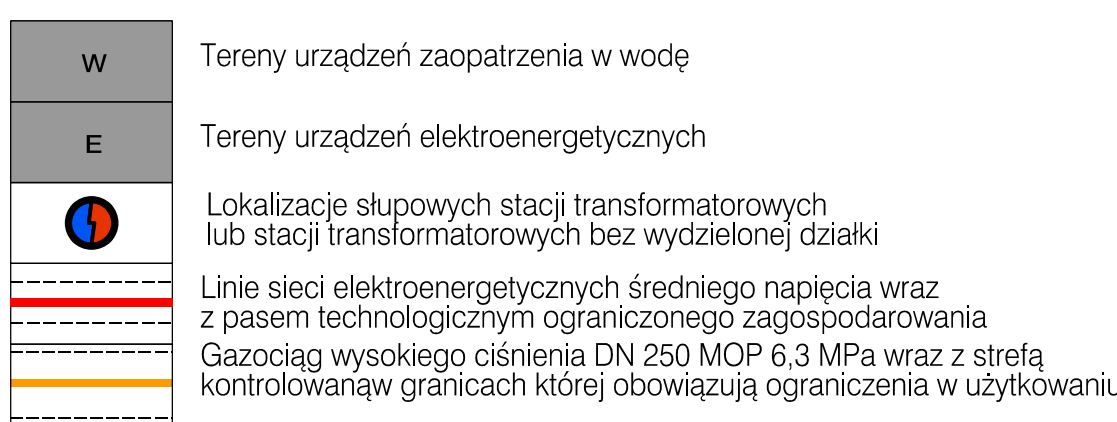
OZNACZENIA OGÓLNE:



Komunikacja



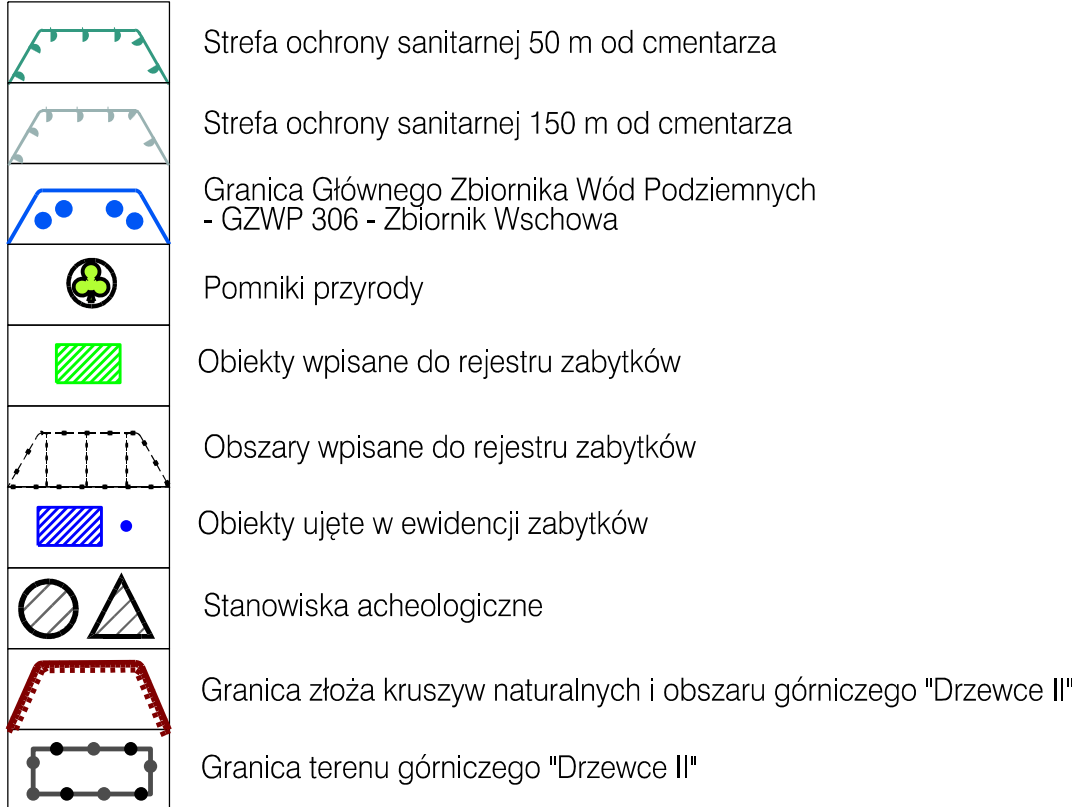
Infrastruktura techniczna



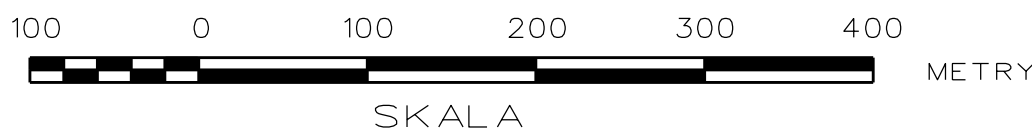
USTALENIA FUNKCYJONALNE:



Obszary i obiekty objęte ochroną



OZNACZENIA INFORMACYJNE:





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W REJONIE WSI STARE DRZEWCZE,
NOWE DRZEWCZE I MAŁE DRZEWCZE
ZAŁĄCZNIK NR 2



SKALA 1:2000

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCJONALNE:

MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
U	Tereny zabudowy usługowej
ZL	Tereny lasów i zadrzewień
R	Tereny rolnicze

Komunikacja

KDL	Drogi klasy lokalnej
KDD	Drogi klasy dojazdowej
KDPJ	Ciągi pieszo-jezdne
KDW	Drogi wewnętrzne

Infrastruktura techniczna

E	Tereny urządzeń elektroenergetycznych
	Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania

Obszary i obiekty objęte ochroną

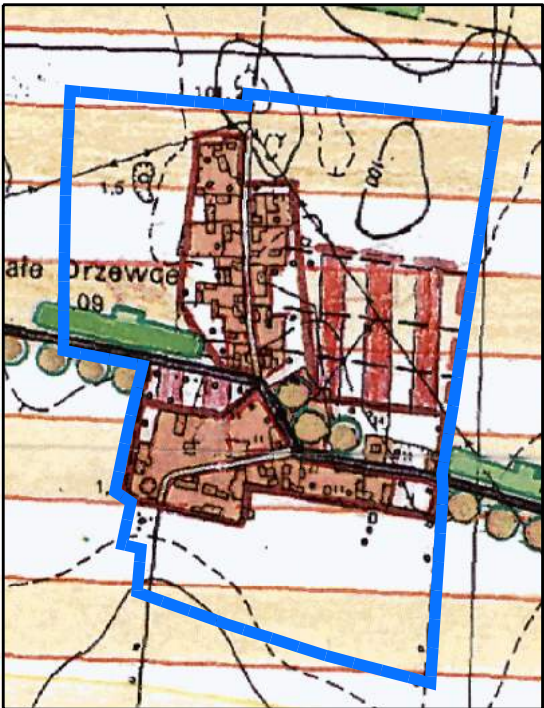
	Stanowiska archeologiczne
--	---------------------------

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

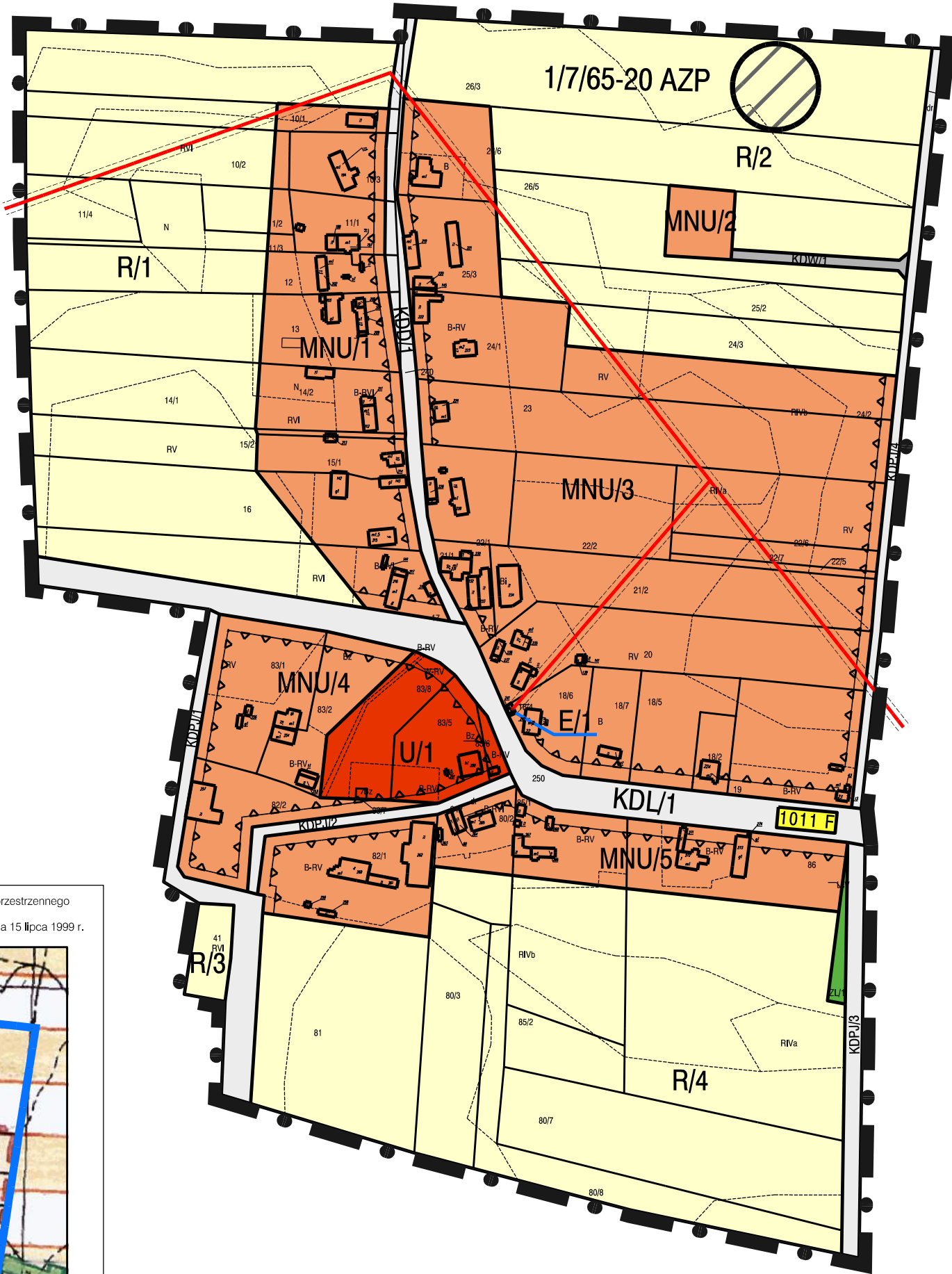
1011 F	Numery dróg powiatowych
--------	-------------------------

Cały obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 306 - Zbiornik Wschowa

Wyrós z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa
Uchwała Nr VIII/76/99 Rady Gminy i Miasta w Szlichtyngowej z dnia 15 lipca 1999 r.



Granica opracowania MPZP



100 0 100 200



METRY

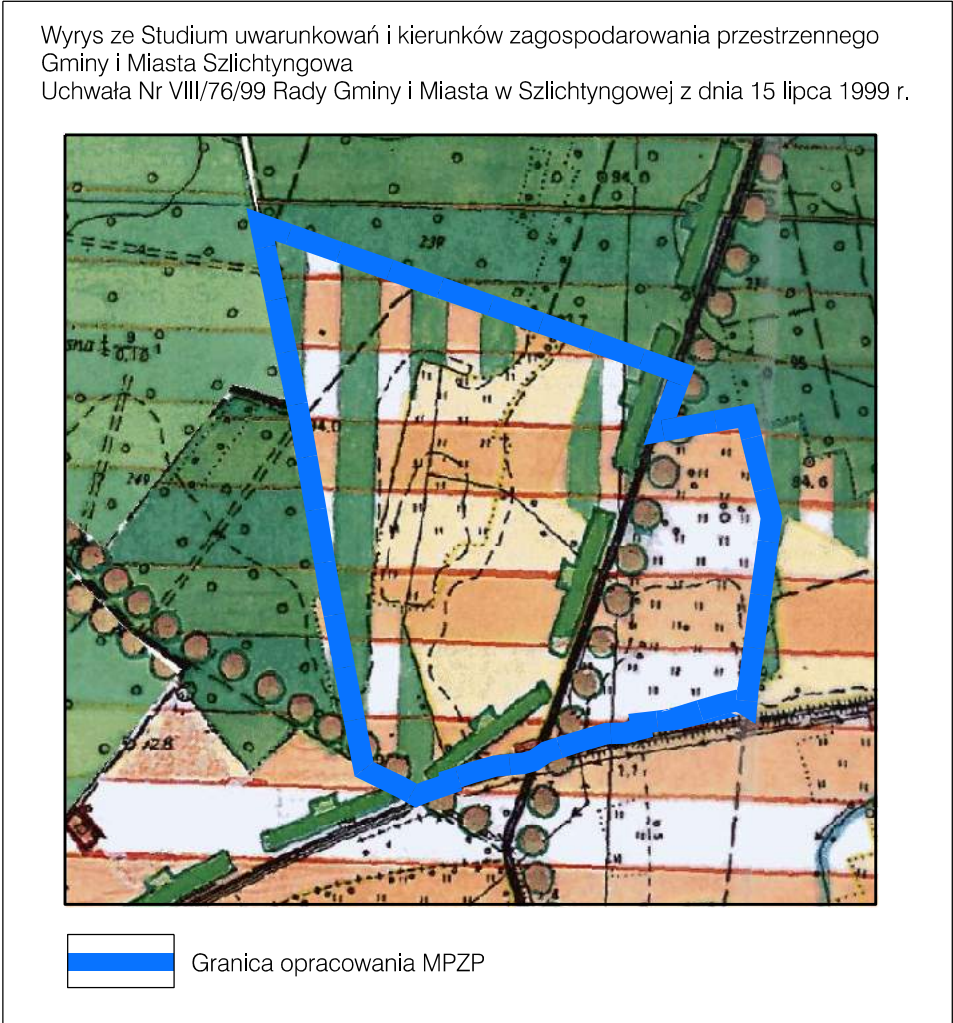
SKALA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W REJONIE WSI STARE DRZEWCZE,
NOWE DRZEWCZE I MAŁE DRZEWCZE
ZAŁĄCZNIK NR 3



SKALA 1:2000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCJONALNE:

- MNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- ZLd** Tereny doleśień
- WS** Tereny wód
- R** Tereny rolnicze

Komunikacja

- KDL** Drogi klasy lokalnej
- KDPJ** Ciągi pieszo-jezdne

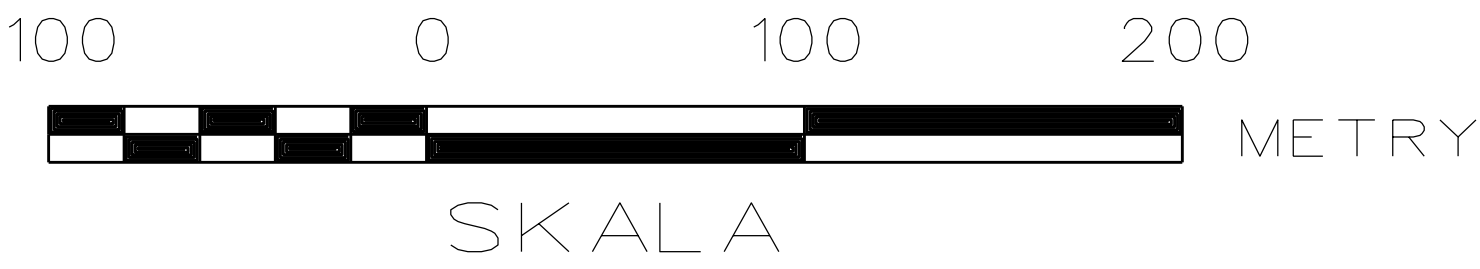
Infrastruktura techniczna

- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 1013 F** Numery dróg powiatowych

Cały obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 306 - Zbiornik Wschowa



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/180/21
Rady Miejskiej Szlichtyngowa
z dnia 3 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST.1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE WSI STARE DRZEWCE, NOWE DRZEWCA I MAŁE DRZEWCE

L p.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrz w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.07.2020	Mariusz Winiarski Stare Drzewce 96 67-407 Szlichtyngowa	Zmiana przeznaczenia działki pod MNU	Stare Drzewce dz. nr 361/4	ML, R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga niezgodna ze Studium – jest to teren preferowany dla rozwoju turystyki rowerowej i pieszej
2	29.07.2020	Mariusz Winiarski Stare Drzewce 96 67-407 Szlichtyngowa	Zmiana przeznaczenia działki pod MNU	Stare Drzewce dz. nr 361/3	ML, R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga niezgodna ze Studium – jest to teren preferowany dla rozwoju turystyki rowerowej i pieszej
3	31.07.2020	Janina Staszak Stare Drzewce 66 67-407 Szlichtyngowa	Zmiana przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (MNU)	Stare Drzewce dz. nr 366	MNU, R, AG		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga niezgodna ze studium
				Stare Drzewce dz. nr 221/1	R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga niezgodna ze studium
			Zmiana zapisów § 14 ust.2 pkt 4 lit b	MNU	---		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwzględnienie uwag sprzeczne z wnioskiem i uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
			Zmiana zapisów § 14 ust.2 pkt 4 lit c							
4	11.08.2020	Bartosz Głuch Stare Drzewce 41c/12 67-407 Szlichtyngowa	Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Stare Drzewce dz. nr 502	R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga niezgodna ze studium
5	10.08.2020	Jerzy Leśnik Nowe Drzewce 15 67-407 Szlichtyngowa	Zmiana przeznaczenia działki pod chlewnię i biogazownię	Stare Drzewce dz. nr 22/1	R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga niezgodna ze Studium – jest to teren preferowany dla rozwoju turystyki rowerowej i pieszej, ponadto w studium powinny być

										wyznaczone obszary, na których będą rozmieszczone wnioski o urzędzenia wraz ze strefami ochronnymi.
6	12.08.2020	Jan Motwicki ul. K. Karasia 10/2 64-100 Leszno	Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług (MNU)	Stare Drzewce dz. nr 362/2	ML, R		niewwzględniona		niewwzględniona	Uwaga niezgodna ze Studium – jest to teren preferowany dla rozwoju turystyki rowerowej i pieszej
7	17.08.2020	Elżbieta Rahnefeld Stare Drzewce 3 67-407 Szlichtyngowa	Dopuszczenie fotowoltaiki powyżej 100 kW	Stare Drzewce dz. nr 245	MNU, R		niewwzględniona		niewwzględniona	Uwaga niezgodna ze studium, w którym powinny być wyznaczone tereny przeznaczone pod dopuszczenie fotowoltaiki o mocy powyżej 100kW.
				Stare Drzewce dz. nr 251/2	---		niewwzględniona		niewwzględniona	Poza terenem opracowania planu
8	17.08.2020	Jerzy, Jolanta Leśnik Nowe Drzewce 15 67-407 Szlichtyngowa	Zmiana przeznaczenia działek pod PG	Nowe Drzewce dz. nr 213/3, 212/1	R, KDW		niewwzględniona		niewwzględniona	Uwaga niezgodna ze studium
			Zmiana przeznaczenia działki pod MNU	Nowe Drzewce dz. nr 219/1	R		niewwzględniona		niewwzględniona	Uwaga niezgodna ze studium
			Zmiana przeznaczenia działki pod MNU	Nowe Drzewce dz. nr 206/1	R		niewwzględniona		niewwzględniona	Uwaga niezgodna ze studium

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) Rada Miejska Szlichtyngowa dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXII/180/21

Rady Miejskiej Szlichtyngowa

z dnia 3 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) Rada Miejska Szlichtyngowa rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce i Małe Drzewce, nie przewiduje się nowych inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXII/180/21
Rady Miejskiej Szlichtyngowa
z dnia 3 lutego 2021 r.
Zalacznik6.gml

Uzasadnienie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce i Małe Drzewce, Rada Miejska Szlichtyngowa przystąpiła uchwałą Nr IX/73/2019 z dnia 04 lipca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce i Małe Drzewce.

W dniu 22.07.2019r. Burmistrz Szlichtyngowa obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęły 24 **wnioski**, od osób prywatnych wpłynęło 14 wniosków. Wszystkie wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu zostały uwzględnione. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 03.12.2019r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wniesiono 9 uwag. Osiem uwag zostało odrzuconych, a jedna uwaga dotyczyła budowy możliwości budowy stawu rybnego o powierzchni 1000m², a obecne przepisy dopuszczają jego budowę i uznano tą uwagę za uwzględnioną.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- walory ekonomiczne przestrzeni;

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest m.in. poprzez wprowadzenie w centralnej części miasta jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z ograniczeniem wysokości zabudowy. Uznano, że takie rozwiązanie jest bardziej uzasadnione ekonomiczne i adekwatne do istniejących uwarunkowań (obszar poza śródmiejski miasta);

- prawo własności;

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa

- potrzeby interesu publicznego;

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz

na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

• zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

• zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).",

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

•wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu

zaopatrzenia w wodę, z wodociągu.

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych śródmieścia oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Stare Drzewce, Nowe Drzewce i Małe Drzewce Zaborówiec jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szlichtyngowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Szlichtyngowa została opracowana i przyjęta uchwałą nr X/87/19 Rady Miejskiej Szlichtyngowa z dnia 12 września 2019r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie nie przewiduje się nowych inwestycji stanowiących zadania własne gminy, które stanowić będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją odcinków dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast spore przychody związane z podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na możliwe spore wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych i z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.