

UCHWAŁA NR XXXVIII/283/22
RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA

z dnia 11 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2022, poz. 559) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022, poz. 503) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej Szlichtyngowa Nr XXVI/207/21 z dnia 3 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna, 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 miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, 2, 3 – rysunki miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 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, 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, stacji transformatorowych);

- 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) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

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

- 1) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;
- 2) obszar zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Szlichtyngowa wpisanego do rejestru zabytków.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymagania 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 z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust 1 pkt 4 i ust 2 pkt 2;
 - 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 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 jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MNU,

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

§ 6.1. Teren oznaczony symbolem MNU/7 zlokalizowany jest na obszarze zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Szlichtyngowa wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1169A. Ustala się następujące zasady ochrony zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Szlichtyngowa wpisanego do rejestru zabytków:

- 1) nakaz dostosowania nowej, wymienianej i przebudowywanej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania i parcelacji terenu,
- 2) nakaz zachowania i ochrony starodrzewu,
- 3) nakaz dostosowania formy obiektów małej architektury w miejscach z zachowaną zabudową historyczną do charakteru otoczenia,
- 4) zakaz zmian historycznego ukształtowania terenu, w szczególności podwyższania poziomu terenu przy budynkach historycznych,
- 5) zakaz wprowadzania obiektów dysharmonizujących: kontenerów, blaszanych garaży, przyczep i kiosków,
- 6) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy: blachy falistej i dachówkopodobnej, blachodachówki, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem podmurówek i słupków,
- 7) zakaz lokowania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych.

2. 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:

L. p.	Miejscowość	Stanowisko	Nr na obszar	Obszar	Funkcja	Chronologia	Przynależność	Nr. rejestru
-------	-------------	------------	--------------	--------	---------	-------------	---------------	--------------

			ze AZP.	AZP			kulturowa	zabytków / Data wpisu
1.	Szlichtyngowa	Górczyna st. 17	21	67- 21	Osada Osada Ślad osadniczy Osada Osada Osada	Pradzieje OWR WŚ PŚ NŻ	k. przeworska k. łużycka	
2.	Szlichtyngowa	Szlichtyngowa st. 10	75	67- 21	Zespół urbanistyczny			1169/A 1990.05. 21

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) tereny usług innych oznaczone na rysunku planu symbolem UI;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

3. W pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, pkt 1 - 2, określa się możliwość lokalizacji obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych 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 (załącznik nr 1 i 2) występuje złożę gazu ziemnego „Wilków” oraz teren i obszar górniczy „Wilków II” użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
- 3) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarza;
- 4) 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 obszarze chronionego krajobrazu obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6;
- 2) określa się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50m od granicy cmentarza;
- 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, oraz lokalizację ujęć wody.

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 planu symbolem: KDL;
- 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD;

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 wyłączenie 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 zgodnie z przepisami odrębnymi, (dotyczy terenu oznaczonego symbolem MNU/1),
- 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,
- 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,
- 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 nieprzekraczającej 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), dla linii napowietrznych n -0,4 kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii), dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii), utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedzenie 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 stacje 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 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 minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- 2) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem UI i KS minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- 3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie 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:

1. **MNU/1-7** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) Dopuszcza się zabudowę: wiaty, garażu, budynku gospodarczego lub magazynowego,
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej 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,
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 5m od linii rozgraniczających z drogami przylegających stycznie do terenów MNU oraz od dróg oznaczonych symbolem KDL i KDD;
 - b) 3m od linii rozgraniczających z terenami wód przylegających stycznie do terenu MNU.
- 5) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych.

2. **UI/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług innych** ustalone jako cele publiczne

- 1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m 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) Nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 10m od linii rozgraniczających z drogą klasy przyległą do terenu UI oraz po granicy terenu.
- 3) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych.

3. **KS/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń komunikacji samochodowej, parking,**

- 1) Dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,
 - b) biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%.

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:

- 1) **KDL/1,2- tereny dróg publicznych** - o parametrach drogi lokalnej (poszerzenie istniejącej drogi)
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10-20m,
 - b) szerokość jezdni - 5,0-7,0m,
 - c) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
 - d) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) **KDD/1- tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8-12m,
 - b) szerokość jezdni - 5,0-7,0 m,

- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
- d) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 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

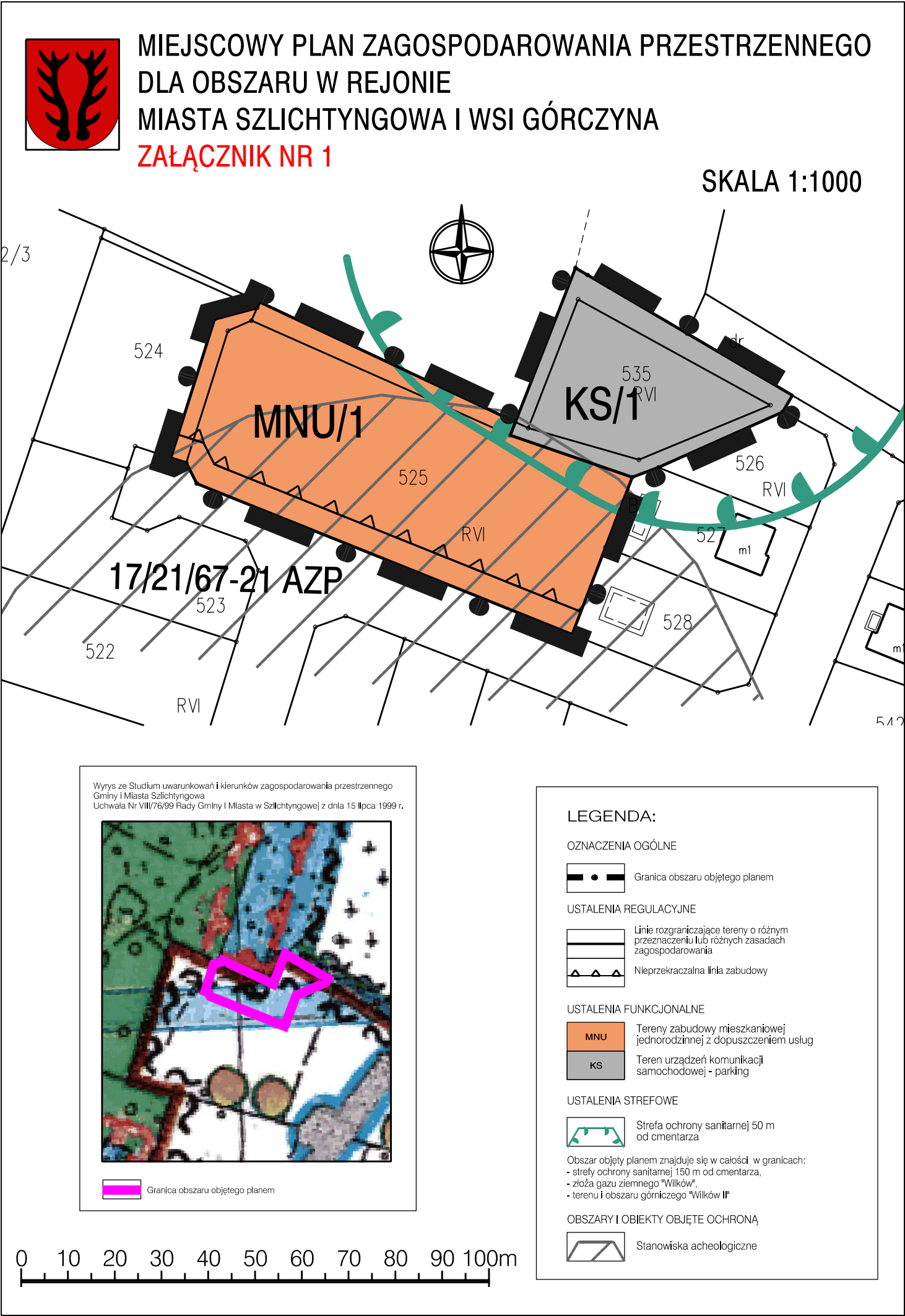
§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022, poz. 503) w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy 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 MIASTA SZLICHTYNGOWA I WSI GÓRCZYNA

ZAŁĄCZNIK NR 2

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

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE

Granica obszaru objętego planem

USTALENIA REGULACYJNE

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE

MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej

KDL Droga klasy lokalnej

KDD Droga klasy dojazdowej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania

USTALENIA STREFOWE

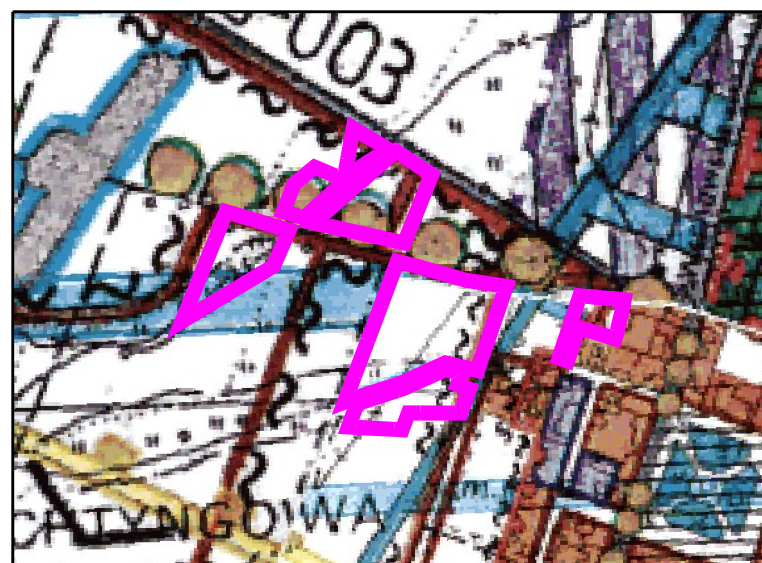
Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach:
- złoża gazu ziemnego "Wilków",
- terenu i obszaru górniczego "Wilków II"

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ

Obszar zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Szlichtyngowa wpisanego do rejestru zabytków

Stanowiska archeologiczne

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.

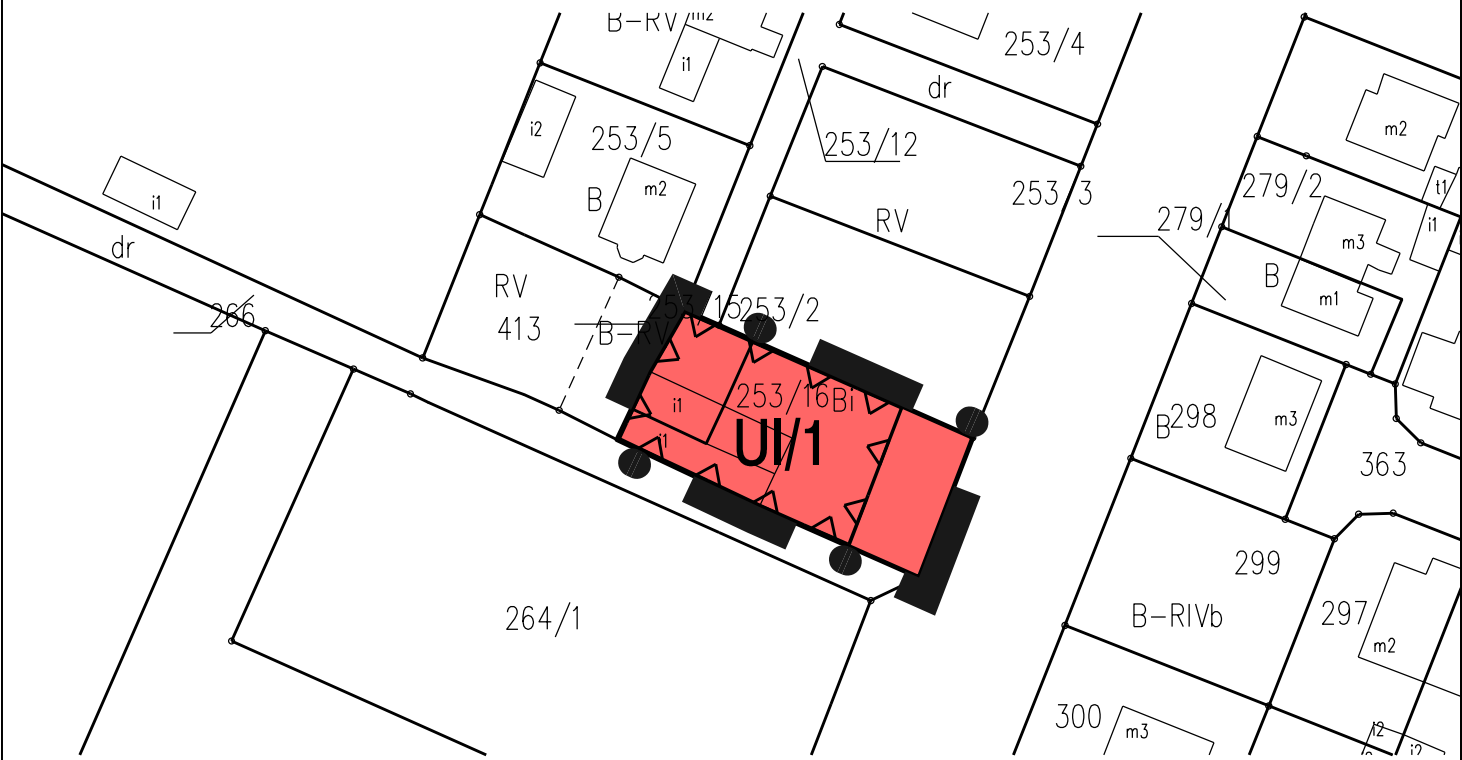


Granica obszaru objętego planem

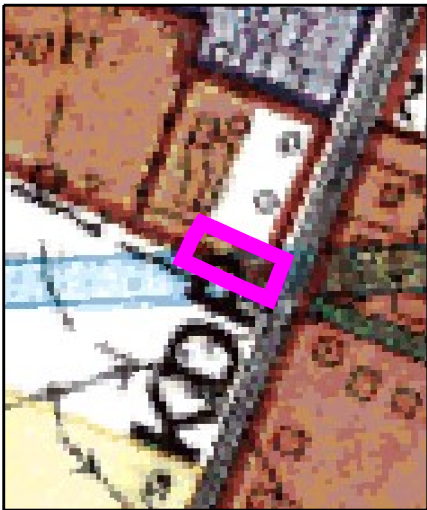


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W REJONIE
MIASTA SZLICHTYNGOWA I WSI GÓRCZYNA
ZAŁĄCZNIK NR 3

SKALA 1:1000



Wzrys 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 obszaru objętego planem

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE

Granica obszaru objętego planem

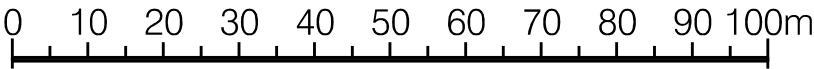
USTALENIA REGULACYJNE

Linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach
zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE

UI Tereny usług innych



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/283/22

Rady Miejskiej Szlichtyngowa

z dnia 11 października 2022 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 MIASTA SZLICHTYNGOWA I WSI GÓRCZYNA

Lp.	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.			Uwagi do projektu planu nie wpłynęły.							

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022, poz. 503) Rada Miejska Szlichtyngowa dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVIII/283/22

Rady Miejskiej Szlichtyngowa

z dnia 11 października 2022 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. 2022, poz. 503) Rada Miejska Szlichtyngowa rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna, 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 XXXVIII/283/22

Rady Miejskiej Szlichtyngowa

z dnia 11 października 2022 r.

Zalacznik6.gml



Dane Przestrzenne

Uzasadnienie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna, Rada Miejska Szlichtyngowa przystąpiła uchwałą Nr XXVI/207/21z dnia 03 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna.

W dniu 16.08.2021r. 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 wpłynęło 12 **wniosek**, od osób prywatnych wpłynęły dwa wnioski. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 18.02.2022r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

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 ekonomicznie 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 miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu 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 miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna 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.