

**UCHWAŁA NR LV/411/24
RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA**

z dnia 14 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Gola.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 40) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977, ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej Szlichtyngowa Nr XXIV/188/21 z dnia 19 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Gola, 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 Gola.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – 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 4 – 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 do uchwały Rady Miejskiej Szlichtyngowa.
4. **Przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
5. **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).
6. **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.
7. **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 niebędących 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) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.
- 7) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 306 „Zbiornik Wschowa”;
- 8) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 302 „Pradolina Barycz – Głogów (W)”;
- 9) granica złoża gazu ziemnego „Wilków”;
- 10) granica terenu i obszaru górniczego „Wilków II”;
- 11) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 MOP 6,3 MPA i 7,0 MPA wraz ze strefami kontrolowanymi, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 12) gazociąg wysokiego ciśnienia g57 o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa do 10,0 MPa wybudowany przed dniem 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 13) czynne odwierty eksploatacyjne wraz ze strefami ochronnymi;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

1. Ochrona ład przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

- 1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) 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 sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- 1) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL;
- 2) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD;
- 3) 4m i 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW;
- 4) 3m od granicy terenów wód WS;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem R linia zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW i KDD oraz 20m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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, zagrodowej i usług oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN/RM/U, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN, na terenach usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US.

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) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Pradolina Barycz – Głogów (W) nr 302 (głębokość zalegania warstw wodonośnych średnia 30m) objętych reżimem wysokiej ochrony i być musi 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 zachowanie 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 rewaloryzacji historycznej formy i substancji obiektów;
- 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków);
- 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 rewaloryzacji i ochrony kompleksów komponowanej zieleni, np. alei czy szpaleru drzew a w szczególności historycznych zadrzewień;
- 10) nakaz ochrony historycznych dominant architektonicznych poprzez zakaz lokalizacji obiektów wchodzących w kolizje widokowe;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów i elementów dysharmonizujących: kontenerów, blaszanych garaży, przyczep, kiosków, wiat;
- 12) wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

| Lp. | Obiekt | Miejscowość | Gmina | Numer | Data wpisu |
|-----|----------------------------------|-------------|---------------|---------|------------|
| 1. | Kościół filialny pw. św. Jadwigi | GOLA | Szlichtyngowa | L-486/A | 03.04.1961 |
| 2. | Dzwonnica kościelna | GOLA | Szlichtyngowa | 1609 | 15.03.1965 |
| 3. | Szkoła podstawowa | GOLA | Szlichtyngowa | 1610 | 15.03.1965 |

2. Dla obiektów ujętych w **gminnej ewidencji zabytków** ustala się:

- 1) nakaz rewitalizacji i ochrony kompleksów komponowanej zieleni, np. alei czy szpalerów drzew, a w szczególności historycznych zadrzewień;
- 2) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o wykończeniu cegłą licową przeznaczoną do ekspozycji, zakaz ocieplania elewacji z detalami architektonicznymi;
- 3) zakaz krycia dachów blachodachówką, blachą dachówkopodobną, blachą falistą, trapezową, stosowanie okładzin typu siding;
- 4) 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 ekspozycyjnych od strony przestrzeni publicznych;
- 5) wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Ulica | Nr. domu |
|-----|-------------|-----------------------------------|-------------------------|----------|
| 1. | Gola | Układ ruralistyczny | | |
| 2. | Gola | Kościół fil. pw. św. Jadwigi | | |
| 3. | Gola | Dzwonnica przy kościele fil. | | |
| 4. | Gola | Historyczne otoczenie kościoła | | |
| 5. | Gola | Cmentarz (d. ewangelicki) | poza wsią, wśród pól | |
| 6. | Gola | Cmentarz przykościelny | wokół kościoła | |
| 7. | Gola | Wiatrak - przeniesiony | | |
| 8. | Gola | Wiatrak - przeniesiony | | |
| 9. | Gola | Kapliczka I | | 24 |
| 10. | Gola | Kapliczka II | | 79 |
| 11. | Gola | Krzyż przydrożny | | 60 |
| 12. | Gola | Dwór | | |
| 13. | Gola | Szkoła | | 26(d.25) |
| 14. | Gola | Budynek mieszkalno-gospodarczy I | przy szkole | |
| 15. | Gola | Budynek mieszkalno-gospodarczy II | przy szkole | |
| 16. | Gola | Dom | | 25 |
| 17. | Gola | Budynek mieszkalny | | 29 |
| 18. | Gola | Budynek mieszkalny | | 61 |

| | | | | |
|-----|------|--------------------|--|----|
| 19. | Gola | Budynek mieszkalny | | 65 |
| 20. | Gola | Budynek mieszkalny | | 71 |
| 21. | Gola | Budynek mieszkalny | | 73 |

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:

| L.p. | Miejscowość | Stanowisko | Nr na obszarze AZP. | Obszar AZP | Funkcja | Chronologia | Przynależność kulturowa |
|------|-------------|-------------|---------------------|------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1. | Gola | Gola, st. 2 | 15 | 66-20 | osada | PŚ | - |
| 2. | Gola | Gola, st. 3 | 16 | 66-20 | osada | PŚ | - |
| 3. | Gola | Gola, st. 4 | 43 | 66-21 | miejsce po kościele ewangelickim | 1902 r. | - |
| 4. | Gola | Gola, st. 1 | 167 | 67-20 | obozowisko osada? | mezolit neolit | - |

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) drogi klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) tereny usług sakralnych i kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 4) tereny usług innych oznaczone na rysunku planu symbolem UI;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US.

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, ustala się możliwość lokalizacji obiektów niebędących 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. Teren objętym planem miejscowym leży częściowo na obszarze i terenie górniczym „Wilków II” utworzonym w związku z wydobywaniem gazu ziemnego z złoża „Wilków”: dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych, na obszarze tym znajduje się:

- 1) kopalnia gazu ziemnego Wilków;
- 2) czynne odwierty eksploatacyjne: Wilków-2, Wilków-23, Wilków-24, Wilków-22, Wilków-26, Wilków-27, Wilków-28, Wilków-25, Wilków-31, Wilków-8 oraz odwiert zabezpieczony Wilków-9, który należy traktować jak odwiert czynny;
- 3) zlikwidowane odwierty: Wilków-39, Wilków-7, Wilków-32, Wilków-1, Wilków-30, Wilków-35, Wilków-34, Wilków-33, Wilków-3, Wilków-6, Drzewce-2;
- 4) gazociąg w/c DN 250 Grochowice – Wilków, PN 7,0 MPa, rok budowy 1997;

- 5) gazociąg w/c DN 250 relacji Wilków-Żuchłów, PN 6,3 MPa, rok budowy 1989;
- 6) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-2, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 7) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-2, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 8) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-23, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 9) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-23, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 10) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-24, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 11) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-24, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 12) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-22, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 13) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-22, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 14) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-26, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 15) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-26, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 16) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-27, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 17) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-27, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 18) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-28, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 19) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-28, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 20) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-25, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 21) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-25, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 22) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-31, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 23) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-31, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 24) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-8, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 25) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-8, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 26) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-9, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 27) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-9, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 28) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-21, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 29) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-21, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 30) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-38, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 31) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-38, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 32) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-29, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 33) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-29, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 34) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-5, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 35) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-5, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 36) gazociąg g57 od odwiertu Wilków-37, PN 14,0 MPa, rok budowy 1988;
- 37) glikolociąg i32 do odwiertu Wilków-37, PN 1,6 MPa, rok budowy 1988;
- 38) gazociąg g76,1 od odwiertów Wilków-12 i Wilków-13, PN 14,00 MPa, rok budowy 2001;
- 39) rurociąg do zatłaczania wody złożowej w32 od odwiertu Wilków-41, PN 1,6 MPa, rok budowy 2006 (należy traktować jak czynny gazociąg);
- 40) gazociąg g 88,9 od odwiertu Wilków-51k, PN 14 MPa, rok budowy 2015;
- 41) rurociąg technologiczny DEG-u i32 od odwiertów Wilków-12, -13, 51k, ciśnienie 1,6 MPa, rok budowy 2015;

- 42) nieczynny gazociąg g57 i glikolociąg i32 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-39;
- 43) nieczynny gazociąg g57 i glikolociąg i32 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-7;
- 44) nieczynny gazociąg g57 i glikolociąg i32 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-1;
- 45) nieczynny gazociąg g57 i glikolociąg i32 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-30;
- 46) nieczynny gazociąg g57 i glikolociąg i32 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-33;
- 47) nieczynny gazociąg g57 i glikolociąg i32 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-34;
- 48) nieczynny gazociąg g57 i glikolociąg i32 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-35;
- 49) nieczynny gazociąg g57 od zlikwidowanego odwiertu Wilków-4 został wykorzystany do zagospodarowania odwiertów Wilków-12, i Wilków-13;

2. W związku z powyższym należy zachować odpowiednie strefy ochronne oraz strefy kontrolowane od w/w urządzeń:

- 1) min 50m od czynnych odwiertów eksploatacyjnych zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi. W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego;
- 2) wokół zlikwidowanych odwiertów obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5m, wyznaczona zgodnie z projektami likwidacji tych odwiertów, na podstawie § 98 w/w rozporządzenia. W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów;
- 3) od w/w gazociągów w/c należy zachować strefę kontrolowaną, którą wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie wynosi:
 - a) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej wybudowanych przed dniem 12.12.2001 r. – 40m,
 - b) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (budynki gospodarcze) wybudowanych przed dniem 12.12.2001 r. – 30m,
 - c) dla gazociągów wybudowanych w okresie od dnia 12.12.2001 r. – 6m;
- 4) w/w rurociągi posiadają pas eksploatacyjny, który został wyznaczony zgodnie z normą zakładową ZN-G-7001:2014 „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania ogólne dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego”;

3. Na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią. W obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.

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 strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6.

2. Ustala 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 oraz lokalizację ujęć wody.

4. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

§ 10. 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.
3. Wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Docelowo przyjmuje się, 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 ustala 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,
- 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 o szerokości 1,5m,
- 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 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 lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym,
- f) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i 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 nn-04 kV – 7m (po 3,5 po każdej ze stron od osi linii), dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii). Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie 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,

- 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. Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1. Dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonej symbolem MN/RM/U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo - wydzielanych działek – 800 m².
2. Dla działek eksploatacji surowców mineralnych oznaczonych symbolem PG: minimalnej szerokości frontu działki – 15 m, minimalnej powierzchni nowo - wydzielanych działek - 500 m².
3. Dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U, UK, US, UI minimalnej szerokości frontu działki – 20 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 – 3000 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 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. **MN/RM/U/1-11** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług,**

- 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 – (budynki gospodarcze nie więcej niż 8m) licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo - projektowanych 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;

2. **MN/1-13** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),**

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące nieprzekraczające 25% powierzchni działki;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość modernizowanej lub nowo - realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 11m – (budynki gospodarcze nie więcej niż 8m) licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 35° - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,4,
 - g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

3. **U/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej** 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 remontowanej lub nowo - realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) dachy budynków modernizowanych i nowo - projektowanych 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 nowo - budowanych 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,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki,
- 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 nieprzekraczających 20% powierzchni całkowitej budynków usługowych.

4. **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 nowo - realizowanej 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) obowiązują zapisy zawarte w § 6.

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

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

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 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 5°- 45°,
- b) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki,
- 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,

6. **US/1–3** – 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 niezajmujące 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 modernizowanej lub nowo - realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 11 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,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% działki,
- e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,4,

f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

7. **AG/1,2** - 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) zieleń 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 remontowanej lub nowo - realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 20 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) dachy budynków modernizowanych i nowo - projektowanych 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 nowo - budowanych 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,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki,
- 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,

4) zabrania się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

8. **PG/1-8** – przeznaczenie podstawowe – **teren eksploatacji surowców mineralnych**, położony w granicach udokumentowanego złoża podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,

1) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów administracyjno - socjalnych i magazynowych oraz urządzeń uszlachetniania kopalin i innych urządzeń towarzyszących wydobywaniu kopalin;

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

- a) dachy płaskie lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych maks. 12°,
- b) maksymalna wysokość budynków 9,0m,
- c) maksymalna wysokość budowli i urządzeń technologicznych służących do eksploatacji gazu ziemnego 60,0m,
- d) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
- e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 25%,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%,

- g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 3) ustala się rekultywację terenu po zakończeniu robót budowlanych, górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się prace budowlane przy likwidowanych odwiertach prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się po zakończeniu działalności górniczej przeprowadzić procedurę likwidacyjną oraz przywrócić teren do użytkowania leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej z prawem do jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji,
 - 7) dopuszcza się spalanie gazu na pochodni;
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) likwidację odwiertów, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy – cmentarze czynne.

- 1) ustala się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50m oraz 150m;
- 2) w strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte w 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 nowo - realizowanej 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 cementową,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 10%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25%,
 - f) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,1;

10. ZL/1-20 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień,

- 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;

11. R/1-23 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną o parametrach:
 - a) powierzchnia zabudowy 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 od 0 do 0,1;
- 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) nakazuje się zachowanie funkcji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. WS/1,2 – przeznaczenie podstawowe – tereny wód.

- 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 zachowanie 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.

13. E/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

- 1) 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,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;

14. K/1 - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń kanalizacji – użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

- 1) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 80%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 6m,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;

15. G/1,2 – przeznaczenia podstawowe – tereny urządzeń gazownictwa - użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi. Ze względu na specyfikę i gabaryty obiektu nie ustala się linii zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

16. T/1,2 - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń telekomunikacji – użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. KT/1-8 - przeznaczenie podstawowe – tereny korytarzy technologicznych:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie korytarzy technologicznych,
 - b) utrzymanie przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - c) po zakończeniu działalności górniczej przywrócić teren do użytkowania leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przeznaczenie korytarza technologicznego do ruchu pojazdów kołowych lub ruchu pieszego,
 - b) przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi,
 - c) likwidację urządzeń technicznych, sieci infrastruktury technicznej i odwiertów. Likwidację prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zakazuje się wieloletnich nasadzeń zieleni w okresie prowadzenia działalności górniczej.

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 – drogi klasy lokalnej** - tereny dróg publicznych, droga powiatowa nr 1010F,

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

b) 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,

c) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdných wzdłuż zabudowy i poza zabudową,

d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;

2) **KDD/1-13 - drogi klasy dojazdowej** - tereny dróg publicznych,

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

b) 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,

c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;

3) **KDW/1-7 –drogi wewnętrzne**

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6m – 9m,

b) 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,

c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,

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.

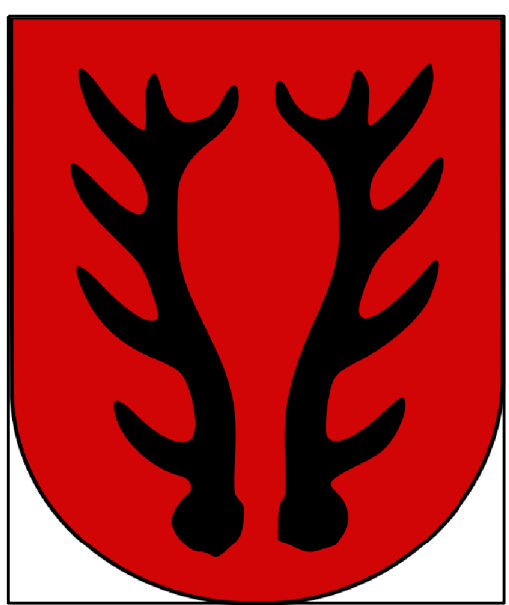
§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977, ze zm.) w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szlichtyngowa.

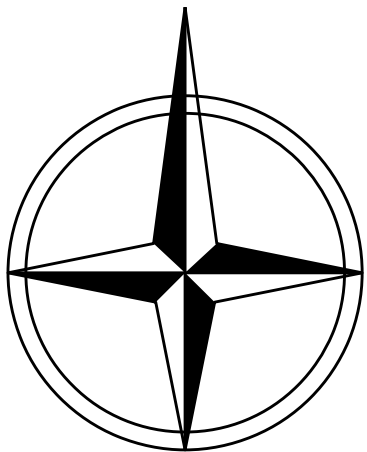
§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Szlichtyngowa

Anna Zalewska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE WSI GOLA



SKALA 1:1000

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



OZNACZENIA OGÓLNE:

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

USTALENIA FUNKCJONALNE:

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/RM/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług
- U Tereny zabudowy usługowej
- UK Tereny usług sakralnych i kultury
- UI Tereny usług innych
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- AG Tereny aktywizacji gospodarczej - przemysł, bazy, składy
- PG Tereny eksploatacji surowców mineralnych
- ZC Tereny cmentarzy
- ZL Tereny lasów i zadrzewień
- WS Tereny wód
- R Tereny rolnicze

Komunikacja

- KDL Drogi klasy lokalnej
- KDD Drogi klasy dojazdowej
- KDW Drogi wewnętrzne

Infrastruktura techniczna

- K Tereny urządzeń kanalizacyjnych
- T Tereny urządzeń telekomunikacyjnych
- E Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- KT Tereny korytarzy technologicznych
- G Tereny urządzeń gazownictwa
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 wraz z strefą kontrolowaną w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu
- Gazociąg wysokiego ciśnienia p57 o ciśnieniu powyżej 0,4 MPa do 10 MPa wybudowany przed dniem 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu
- W-25 Czynne odwierty eksploatacyjne wraz ze strefą ochronną

Obszary i obiekty objęte ochroną

- Strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza
- Strefa ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 302 - Pradolina Barycz - Głogów (W)
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 306 - Zbiornik Wschowa
- Granica obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 306 - Zbiornik Wschowa
- Granica historycznego układu ruralistycznego wsi
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- Obszary ujęte w ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- Granica złóż gazu ziemnego "Wilków"

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 1010 F Numery dróg powiatowych
- Granica gminy
- Obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- Lokalizację słupowych stacji transformatorowych lub stacji transformatorowych bez wydzielonej działki
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania
- D-2 W-35 Zlikwidowane odwierty wraz ze strefą ochronną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/411/24
Załącznik Nr 2 Rady Miejskiej Szlichtyngowa
z dnia 14 marca 2024 r.
Rady Miejskiej Szlichtyngowa
z dnia

**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 GOLA**

| 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 |
| Wyłożenie do publicznego wglądu nr 1 | | | | | | | | | | |
| 1. | 28.06.2022 | Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust 2 ustawy z dnia 6 września 2001r o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2020r. poz. 2176) | Dopuszczenie możliwości instalowania przydomowych elektrowni wiatrowych (mikroelektrowni) o mocy do 20 kW i wysokości np. 20 m. | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | Ogólny zapis do całości planu niezgodny ze studium gminy. |
| Wyłożenie do publicznego wglądu nr 2 | | | | | | | | | | |
| 2. | | | Do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu uwag nie złożono | | | | | | | |

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977, ze zm.) Rada Miejska Szlichtyngowa dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/411/24
Załącznik Nr 3 Rady Miejskiej Szlichtyngowa
Rady Miejskiej Szlichtyngowa z dnia 14 marca 2024 r.
z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE 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. 2023 poz. 977, ze zm.) Rada Miejska Szlichtyngowa rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Gola, 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 4 do uchwały Nr LV/411/24

Rady Miejskiej Szlichtyngowa

z dnia 14 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml



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

Uzasadnienie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Gola, Rada Miejska Szlichtyngowa przystąpiła uchwałą Nr XXIV/188/21 z dnia 19 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Gola.

W dniu 16.08.2021 r. 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 wniosków od instytucji opiniujących - uzgadniających, od osób prywatnych wpłynęło 9 wniosków. Wszystkie wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu zostały uwzględnione, a od osób prywatnych nie uwzględniono wniosków, które nie były zgodne z studium gminy Szlichtyngowa. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 18.02.2022 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wniesiono jedną uwagę, która nie została uwzględniona.

Po uchwaleniu planu Wojewoda Lubuski Rozstrzygnięciem nadzorczym nr IB-I.4131.10.2022.IWIT z dnia 23 grudnia 2022r. stwierdził nieważność uchwały w zakresie § 2 pkt 7 w zakresie zwrotu: „chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała”, §3 ust 2 pkt 7, § 11 ust 2 pkt 5 litera e tiret pierwsze w zakresie słowa „i”, § 11 ust 2 pkt 5 litera e tiret drugie w zakresie słowa „i”, § 14 ust. 1 pkt 4, § 14 ust 11 wraz ze wszystkimi terenami oznaczonymi w załączniku graficznym jako tereny R/1-23, § 14 ust 13 pkt 1 lit. d w zakresie zwrotu: „ dla terenu oznaczonego symbolem E/9 maksymalna wysokość zabudowy 30m”. Z niniejszej uchwały zwroty te zostały usunięte. Dla terenów MNU wprowadzono przeznaczenie: MN/RM/U/1-11 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługi. Przeznaczenie to zgodne jest ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szlichtyngowa - Uchwała Nr VIII/76/99 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 15 lipca 1999 r.), oraz poprzednio obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/121/99 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 30 grudnia 1999 r.). Obecny plan podtrzymuje ustalenia poprzednio obowiązującego planu, który dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM/U/1-11 stanowił następujące ustalenia: M, U - funkcja podstawowa - budownictwo mieszkaniowe zagrodowe i jednorodzinne oraz usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza. Przeznaczenie terenu MN/RM/U zostało przeniesione z poprzednio obowiązującego planu i jest ściśle związane z istniejącym zagospodarowaniem terenu, gdzie funkcja zagrodowa i mieszkaniowo - usługowa łączy się wzajemnie ze sobą. Ponadto ewentualne ograniczenie funkcji terenu tylko do funkcji zagrodowej bądź mieszkaniowej będzie niosło za sobą konsekwencje w postaci ograniczeń dla mieszkańców i roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Gminy Szlichtyngowa z tytułu spadku wartości nieruchomości. Dodać tu trzeba, że na terenie gminy Szlichtyngowa w miejscowości Gola bardzo mocno rozwija się zabudowa mieszkaniowa, gdzie zabudowa zagrodowa wynika z uwarunkowań historycznych, a rozdzielenie tych funkcji jest niemożliwe.

Dla terenów R/1-23 przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze. Ustalono bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z produkcją rolną. Plan dopuszcza jedynie prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalizację obiektów związanych z produkcją rolną. Treść planu na terenie tym nie dopuszcza lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, a główne jego przeznaczenie to tereny rolnicze.

Niniejsza uchwała zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977, ze zm.) uchyla uchwałę Rady Miejskiej Szlichtyngowa nr XXXVIII/282/22 z dnia 11 października 2022 r.

Do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu uwag nie złożono.

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 wsi Gola 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 2019 r.

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 możliwie spore wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych i z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.