



Gmina Sulechów
Plac Ratuszowy 6
66-100 Sulechów
NIP 927 10 00 442

tel. centrala: 68 385 11 00
faks: 68 385 46 86
e-mail: um@sulechow.pl
strona: www.sulechow.pl



Sulechów, 2 czerwca 2020 r.

Znak sprawy: ZP.6727.269.2.2020.PGF

Biuro Projektowo - Usługowe
BART Bartosz Chrastek
ul. Łężyca – Makowa 20
66-016 Zielona Góra

Wypis

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dotyczy przeznaczenia działek nr 431, 453 i 877 położonych w obrębie Cigacice.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzynkowo, uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.416.2017 z dnia 25 września 2017 r., działka nr 431 położona w obrębie Cigacice to teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**. Działka nr 453 to teren zabudowy usług portowych, oznaczony symbolem **UP**. Działka nr 877 położona w obrębie Cigacice, w części położona jest na obszarze ww. planu, zgodnie z którym jest to teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**.

W części działki nr 877 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.368.2017 z dnia 20 czerwca 2017 r., w którym określona została jako również jako teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG**.

Zgodnie z rysunkiem planu działka nr 453 i część działek nr 431 i 887 to tereny zagrożone powodzią – woda Q10% (10 lat), woda Q1% (100 lat), woda Q0,2% (500 lat).

Rada Miejska w Sulechowie nie wyznaczyła obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, ani obszarów Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802).

W załączeniu:

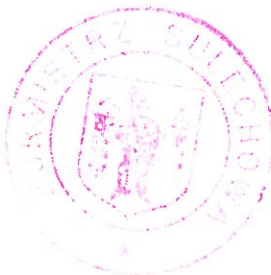
- uchwały RM w Sulechowie, o których mowa w treści wypisu,
- wyrysy z MPZP.

Oplatę skarbową w kwocie 70
zapłacono w dniu 03.06.2020
☐ gotówką, nr pokwitowania

Na konto Gminy Sulechów
53 1020 5402 0000 0502 0027 7251
przedmiot opłaty: wypis i cyrys

Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Paulina Grenda-Filip



z up. BURMISTRZA
Samian Stachowiak

Kierownik Wydziału Zagospodarowania
Przestrzennego i Obrotu Nieruchomościami

Paulina Grenda-Filip – Inspektor ds. planowania przestrzennego
Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Obrotu Nieruchomościami
I piętro, pokój 120
tel.: 68 385 11 27, e-mail: zp@sulechow.pl



Gmina Sulechów
Plac Ratuszowy 6
66-100 Sulechów
NIP 927 10 00 442

tel. centrala: 68 385 11 00
faks: 68 385 46 86
e-mail: um@sulechow.pl
strona: www.sulechow.pl



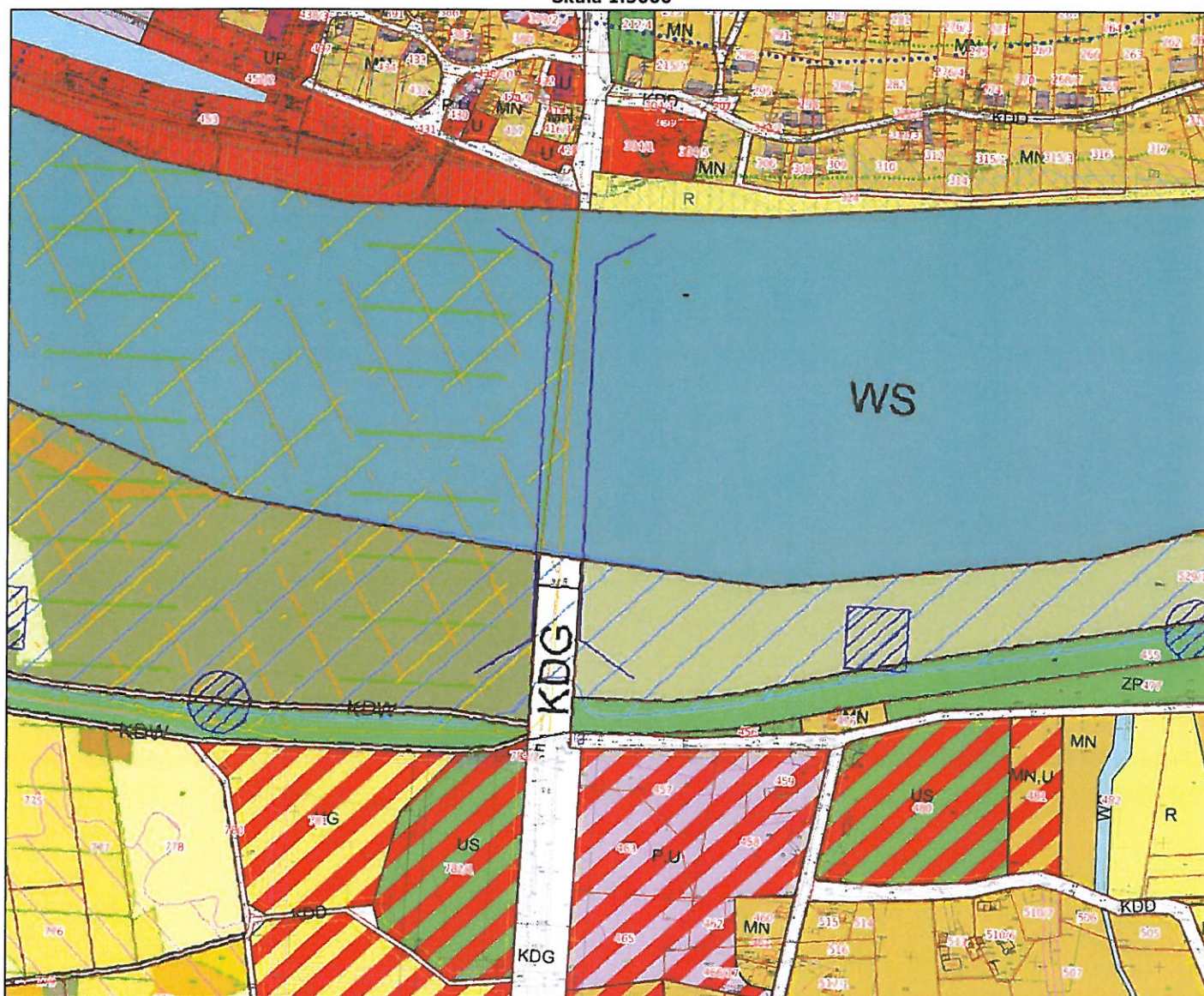
ZP.6727.267.2020.PGF

Sulechów, dnia 2020-06-03

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwała nr z dnia dla działki nr

Skala 1:5000



UCHWAŁA NR 0007.416.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 25 września 2017 r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzynkowo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe, Cigacice i Górzynkowo.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący:

- 1) załącznik nr 1 – 9 arkuszy;
- 2) załącznik nr 2 – 2 arkusze;
- 3) załącznik nr 3 – 1 arkusz.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 4.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 5.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i oznaczony symbolem; wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku, linię tę przekraczając maksymalnie o 2m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

- 8) usługach ogólnomiejskich - należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia, ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z zielenią, z wyłączeniem usług obsługi komunikacji i stacji paliw;
- 9) produkcji - należy przez to rozumieć tereny na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², działalności: gastronomicznej, biurowej, administracyjnej, informatycznej, łączności, wystawienniczej i targowej oraz obsługę komunikacji, stacje paliw wraz z zielenią;
- 10) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenów;
- 4) tereny i obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, zajmujące maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy;
- 2) **MN,U** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, w porządkach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 3) **MW** – teren zabudowy wielorodzinnej;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej, usługi ogólnomiejskie, usługi obsługi komunikacji i stacje paliw;
- 5) **UK** – teren zabudowy usług sakralnych;
- 6) **UO** – teren zabudowy usług oświaty, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie;
- 7) **UG** – teren zabudowy usług: gastronomii, hotelarstwa, turystyki i rekreacji;
- 8) **UP** – teren zabudowy usług portowych, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie;
- 9) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 10) **UT** – teren usług turystycznych;
- 11) **P** – teren zabudowy produkcyjnej;
- 12) **P,U** – teren zabudowy produkcyjno – usługowej, przeznaczenie uzupełniające: w porządkach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji produkcyjnej lub usługowej z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich;
- 13) **RM** – teren zabudowy zagrodowej, przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych z dopuszczeniem działalności agroturystycznej;

- 14) **R** – tereny rolnicze;
- 15) **ZC** – teren istniejącego cmentarza;
- 16) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 17) **ZL** – tereny leśne;
- 18) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 19) **E** – tereny budowl i urządzeń elektroenergetycznych;
- 20) **W** – tereny budowl i urządzeń wodociągowych;
- 21) **IT** – tereny budowl i urządzeń techniczne;
- 22) **T** – teren budowl i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 23) **TZ** – tereny zamknięte;
- 24) **KP** – teren budowl parkingu i garaży;
- 25) **KDS** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 26) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 27) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 28) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 29) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.
2. Dodatkowa litera „z” łącznie z symbolami przeznaczenia terenu oznacza teren udokumentowanego złoza piasku.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętych niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów,
 - b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przesł betonowych z wyjątkiem terenów P,
 - c) umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
 - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dla istniejących obiektów i budynków: zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych, z jednoczesnym ich dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
2. Wymagania geomorfii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarniami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.
3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

4. Na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 5 i 6, dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów reklamowych, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 4 m²;
- 2) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 4 m;
- 3) wysokość pylonów reklamowych nie większa niż 6 m.
5. Na terenach oznaczonych symbolem KDS oraz w pasie 40m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni i projektowanej drugiej jezdni drogi ekspresowej S3 zakazuje się lokalizacji reklam – tablic reklamowych i szyldów reklamowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

- 1) MN, UO – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) MN, U, MW, U, UK, UG, US, UP, UT, RM – kwalifikuje się jako: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy zagrodowej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny mieszkaniowo - usługowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.
2. W zakresie lokalizowania obszarów podlegających ochronie akustycznej w obrębie oddziaływania hałasu od drogi ekspresowej S3 budynki należy sytuować w miejscu najmniej narażonym na występowanie hałasu i drgań.
3. W przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutrwalonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
 - 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości;
 - 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego;
 - 4) działalność przedsiębiorstw lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podjętych zezwoleniach z przepisami odrębnymi;
 - 6) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 3 metrów po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
 - 7) odnośnie ogrzewania budynków, z indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem paliw gazowych, płynnych lub stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim wskaźniku sprawności, a także z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 8) zakazuje się:
 - a) lokalizowania instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym stacji demontażu, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składowiska odpadów,
 - b) zakazuje się zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu,

d) zakazuje się na terenach mieszkaniowych lokalizacji przedsiębiorstw mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 5

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

§ 7. 1. Na obszarze planu występuje historyczny zespół urbanistyczny miejscowości Cigacice, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie tej:

2) ustala się:

- a) ochronę osi widokowych – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ulicach budynków w obecnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony ulicy,
- b) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni,
- c) stosowanie na nawierzchniach ciągów komunikacyjnych i placów materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń,
- d) formę ogrodzeń od strony ulic jako mur pełny z cegły, kamienia polnego lub na podmurówce i słupkach z cegły, kamienia polnego, z przestkami z elementów drobnymirowych żeliwnych lub stalowych,
- e) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale $40^{\circ} - 45^{\circ}$ krytych dachówką ceramiczną,
- f) zachowanie podziału parcelacyjnego;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m,
 - b) lokalizacji masztów o wysokości powyżej 10m,
 - c) ocieplania elewacji ceglanych lub posiadających detal architektoniczny;
- doпускается размещение объектов на время.

2. W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.,
- b) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych,
- c) zachowanie istniejącej historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;
- 2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla obiektów, które zostaną włączone do zasobów gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
4. Dla obiektów skreślonych z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nie obowiązują.
5. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Cigacice	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi
Cigacice	Kaplica	cmientarz
Cigacice	Kościół par.pw.św. Michała Archanioła wraz z historycznym otoczeniem	Pl. Szkolny
Cigacice	Schron	
Cigacice	Most drogowy	na Odrze
Cigacice	Dom	Kolejowa 1
Cigacice	Dom	Kolejowa 2
Cigacice	Spichlerz	Kręta
Cigacice	Dom	Kręta 3
Cigacice	Dom	Kręta 5
Cigacice	Dom	Kręta 14
Cigacice	Dom	Kręta 15
Cigacice	Dom	Kręta 24
Cigacice	Dom	Kręta 27
Cigacice	Dom	Kwiatowa 2
Cigacice	Dom	Kwiatowa 4
Cigacice	Dom	Kwiatowa 6
Cigacice	Budynek gospodarczy	Mickiewicza 1
Cigacice	Dom	Mickiewicza 2
Cigacice	Stodoła	Mickiewicza 5
Cigacice	Dom	Mickiewicza 7
Cigacice	Remiza	Mickiewicza 12
Cigacice	Dom	Mickiewicza 14
Cigacice	Dom	Mickiewicza 15
Cigacice	Dom	Mickiewicza 16
Cigacice	Dom	Mickiewicza 18
Cigacice	Dom	Mickiewicza 19
Cigacice	Dom	Mickiewicza 20
Cigacice	Dom	Mickiewicza 21
Cigacice	Dom	Mickiewicza 22
Cigacice	Dom	Mickiewicza 23
Cigacice	Dom	Mickiewicza 24
Cigacice	Dom	Mickiewicza 25
Cigacice	Dom	Mickiewicza 26
Cigacice	Dom	Mickiewicza 27
Cigacice	Dom	Mickiewicza 30
Cigacice	Dom	Mickiewicza 31

Cigacice	Dom	Mickiewicza	38
Cigacice	Dom	Ogrodowa	1
Cigacice	Dom	Ogrodowa	2
Cigacice	Dom	Ogrodowa	3
Cigacice	Budynek gospodarczy	Ogrodowa	3
Cigacice	Dom	Ogrodowa	12
Cigacice	Dom	Pl. Szkolny	6
Cigacice	Szkola	Pl. Szkolny	7
Cigacice	Stodola	Pl. Szkolny	9
Cigacice	Dom	Pl. Szkolny	10
Cigacice	Dom	Pl. Szkolny	11
Cigacice	Plebaniia	Pl. Szkolny	12
Cigacice	Dom	Pl. Szkolny	13
Cigacice	Dom	Pl. Szkolny	15
Cigacice	Dom	Pl. Szkolny	16
Cigacice	Pocztla	Podgórna	1
Cigacice	Dom	Podgórna	4
Cigacice	Dom	Podgórna	9
Cigacice	Dom	Podgórna	12
Cigacice	Dom	Podgórna	13
Cigacice	Dom	Podgórna	15
Cigacice	Dom	Podgórna	16
Cigacice	Dom	Podgórna	19
Cigacice	Dom	Podgórna	21
Cigacice	Dom	Podgórna	22
Cigacice	Dom	Podgórna	24
Cigacice	Dom	Podgórna	28
Cigacice	Dom	Podgórna	32
Cigacice	Dom	Podgórna	34
Cigacice	Dom	Podgórna	36
Cigacice	Dom	Podgórna	38
Cigacice	Dom	Podgórna	40
Cigacice	Dom	Podgórna	50/52
Cigacice	Dom	Podgórna	54
Cigacice	Dom	Podgórna	58
Cigacice	Budynek gospodarczy	Podgórna	58
Cigacice	Dom	Podgórna	60
Cigacice	Magazyn portowy	Portowa	
Cigacice	Spichlerz	Portowa	
Cigacice	Dom	Portowa	1
Cigacice	Budynek gospodarczy	Portowa	1
Cigacice	Dom	Portowa	5
Cigacice	Dom	Portowa	7
Cigacice	Dom	Portowa	8
Cigacice	Dom	Portowa	8a

Cigacice	Dom	Portowa	10
Cigacice	Dom	Portowa	11
Cigacice	Dom	Portowa	14
Cigacice	Dom	Portowa	15
Cigacice	Dom	Portowa	16
Cigacice	Dom	Portowa	18
Cigacice	Dom	Portowa	22
Cigacice	Dom	Portowa	24
Cigacice	Dom	Portowa	26
Cigacice	Dom	Portowa	27
Cigacice	Dom	Portowa	38/40
Cigacice	Dom	Portowa	41
Cigacice	Budynek gospodarczy	Portowa	43
Cigacice	Dom	Sulechowska	1
Cigacice	Kuźnia	Sulechowska	2/3
Cigacice	Dom	Sulechowska	5
Cigacice	Dom	Sulechowska	7
Cigacice	Dom	Tylna	1
Cigacice	Dom	Tylna	2
Cigacice	Dom	Tylna	3
Cigacice	Dom	Tylna	5
Cigacice	Dom	Tylna	7
Cigacice	Dom	Tylna	8
Cigacice	Dom	Zymnieskiego	1
Górkł Male	Dom		1
Górkł Male	Dom		2
Górkł Male	Dom		3
Górkł Male	Dom		4
Górkł Male	Dom		5
Górkł Male	Dom		6
Górkł Male	Dom		10
Górz/kowo	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi	
Górz/kowo	Aleja	przy dr. Górz/kowo-Nowy Świat	
Górz/kowo	Cmentarz	w lesie, przy dr. Górz/kowo-Nowy Świat	
Górz/kowo	Wiadukt kolejowy	nad drogą Głuchów-Sulechów	
Górz/kowo	Przepompownia	przy drodze Radowice-Głuchów	4
Górz/kowo	Dom		8
Górz/kowo	Willa		48
Górz/kowo	Willa		51

Górzyskovo	Dom	52
Górzyskovo	Dom	53
Górzyskovo	Ośrodek szkolno-wychowawczy	54
Górzyskovo	Budynek administracyjny	54
Górzyskovo	Budynek administracyjny	54

10. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

- 1) ciągów komunikacji: drogowej, pieszej i pieszko-jejdnej oznaczonych na rysunku symbolami: KDS, KDG, KDZ, KDD;
- 2) usług oświaty oznaczonych na rysunku symbolem UO;
- 3) sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku symbolem US;
- 4) usług portowych oznaczonych na rysunku symbolem UP;
- 5) usług turystycznych oznaczonych na rysunku symbolem UT;
- 6) zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku symbolem ZP jeżeli są to tereny komunalne lub skarbu państwa;
- 7) istniejącego cmentarza oznaczonego na rysunku symbolem ZC.

2. Na terenach przestrzeni publicznych z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem KDS, ustala się

- 1) ogólnodostępność dla terenów komunalnych i skarbu państwa;
- 2) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 3) lokalizację elementów małej architektury (ławki, siedziska, gazony, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe) w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację nośników reklamowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3 i przepisami odrębnymi;
- 5) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miarę potrzeb oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych, komponowanie zieleni na terenach parków i placów.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejscowe, zajmujące maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy – ustala się:

- 1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowiej;
- 2) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 21,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej;
 - b) dla terenów graniczących z terenami KDS odległość zabudowy nie może być mniejsza niż 40,0m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni i projektowanej drugiej jezdni drogi ekspresowej S3,

c) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 13,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej;

- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-36m, obiektów towarzyszących 3m-30m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących;
- 9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się:
 - 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
 - 2) budowę kondygnacji podziemnych;
 3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia walu przeciwpowodziowego.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN,U – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejscowe, zajmujące maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy – ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowiej; zabudowy usługowej – zabudowa zwarta;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,8m i nie większej niż 5,0m od terenów komunikacji drogowej;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,8;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych 6m-40m, obiektów towarzyszących 3m-40m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12m, usługowych do 15m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych i usługowych, 1 w obiektach towarzyszących;
- 9) dla budynków mieszkalnych, usługowych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
- 10) w zabudowie mieszkaniowej miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w zabudowie usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się:

1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
2) budowę kondygnacji podziemnych;

3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MTW** – teren zabudowy wielorodzinnej – ustala się:

1) formę zabudowy – zabudowa wielorodzinna;

2) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazywanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 4,8m i nie większej niż 20,9m od terenów komunikacji drogowej;

b) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazywanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 4,8m i nie większej niż 20,9m od terenów komunikacji drogowej;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 13m-23m, obiektów towarzyszących 3m-23m;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20m, obiektów towarzyszących do 7m;

8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 4, w obiektach towarzyszących -1;

9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kacie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1,5 miejsc na jedno mieszkanie wliczając garaże;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;

2. dopuszcza się:

1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;

2) budowę kondygnacji podziemnych.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **U** – teren zabudowy usługowej, usługi ogólnomiejscowe, usługi obsługi komunikacji i stałe paliw – ustala się:

1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazywanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 1,0m i nie większej niż 7,5m od terenów komunikacji drogowej;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-40m;

7) maksymalną wysokość budynków usługowych do 15m, obiektów towarzyszących do 7m;

8) ilość kondygnacji naziemnych budynków usługowych: od 1 do 3, do 2 w pozostałych;

9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłociowe o nachyleniu połaci do 40°;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomicznych;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;

2) budowę kondygnacji podziemnych;

3. zakazuje się budowy obiektów kubaturowych nie związanych z eksploatacją złoża na terenie udokumentowanego złoża płasku „Cigacice” oznaczonego na rysunku na terenie **UG-z** do czasu rozliczenia i zbilansu złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UK** – teren zabudowy usług sakralnych – ustala się:

1) formę zabudowy – istniejący kościół;

2) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy – bez zmian, nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej kościoła – bez zmian, do 30,0 m;

7) maksymalną wysokość kościoła – bez zmian, do 50,0 m;

8) ilość kondygnacji naziemnych kościoła – bez zmian do 4;

9) dach kościoła – bez zmian, strony;

10) miejsca parkingowe na terenie oznaczonym symbolem **UO**;

11) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia lub dojazdy.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UO** – teren zabudowy usług oświaty, przeznaczanie uzupełniające: usługi ogólnomiejscowe – ustala się:

1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu o regularnym przebiegu w odległości 4,0m od terenów komunikacji drogowej;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki budowlanej;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-40m;

7) maksymalną wysokość budynków usługowych do 18m, obiektów towarzyszących do 7m;

8) ilość kondygnacji naziemnych budynków usługowych: od 1 do 4, obiektów towarzyszących do 2;

9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłociowe o nachyleniu połaci do 40°;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 20 sztuk;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług sportu i rekreacji zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
- 2) budowę kondygnacji podziemnych.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UG** – teren zabudowy usług: gastronomii, hotelarstwa, turystyki i rekreacji – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 4,0m i nie większej niż 8,3m od terenów komunikacji drogowej;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-40m;
- 7) maksymalną wysokość budynków do 16m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków: od 1 do 3, obiektów towarzyszących do 2;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłociowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej: 10 sztuk na terenie UG, 1 sztuka na terenie UG1;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się:
- 1) lokalizację usług sportu i rekreacji zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 3) budowę kondygnacji podziemnych;
3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UP** – teren zabudowy usług portowych, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 18,3m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-40m;
- 7) maksymalną wysokość budynków usługowych do 15m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków usługowych: od 1 do 3, do 2 w pozostałych;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłociowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

- 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
- 2) budowę obiektów i urządzeń związanych z usługami portowymi i turystycznymi zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
- 3) budowę łącznościowej wieży antenowej związanej z żeglugą śródlądową o wysokości do 30,0m;
- 4) budowę kondygnacji podziemnych;
3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **US** – tereny sportu i rekreacji – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu o regularnym przebiegu w odległości nie mniejszej niż 4,0m i nie większej niż 6,0m od terenów komunikacji drogowej;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
- 4) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-40m;
- 7) ilość kondygnacji naziemnych budynków: od 1 do 3, obiektów towarzyszących do 2;
- 8) maksymalną wysokość budynków do 16m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłociowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każde 100m² powierzchni zabudowy;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wiatu przeciwpowodziowego.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UT** – teren usług turystycznych:

- 1) ustala się:
 - a) budowę przystani wodnej wraz z urządzonym dojściem do drogi KDD,
 - b) wyznaczenie i urządzenie miejsc sezonowego handlu i obsługi sanitarnej terenu,
 - c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych,
 - b) budowę urządzeń wodnych służących wypoczynkowi nad wodą i na wodzie,
 - c) stacją lokalizację siedzisk, zadaszeń i innych elementów małej architektury,
 - d) uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli;
- 4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **P** – teren zabudowy produkcyjnej – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki produkcyjne w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określone na rysunku planu:
 - a) o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 3,0m i nie większej niż 3,1,8m od terenów komunikacji drogowej,
 - b) dla terenów graniczących z terenami KDS odległość zabudowy nie może być mniejsza niż 40,0m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni i projektowanej drugiej jezdni drogi ekspresowej S3;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
 - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych 6m-300m, obiektów towarzyszących 3m-100m;
 - 7) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych do 35m, obiektów towarzyszących do 20m;
 - 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków produkcyjnych: od 1 do 4, do 2 w pozostałych;
 - 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopadaciowe o nachyleniu pości do 30°;
 - 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 0,5 miejsca postojowego na jedno miejsce pracy;
 - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się:
- 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
 - 2) odstępstwo od linii zabudowy określonych w ust. 1 pkt 2 w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, portierni, wiatrolapów, ganek na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki, z wyjątkiem terenów graniczących z terenem oznaczonym symbolem KDS;
 - 3) budowę kondygnacji podziemnych;
 3. zakazuje się:
 - 4) budowy obiektów kubaturowych nie związanych z eksploatacją złóża na terenie udokumentowanego złóża piasku „Górki Małe” oznaczonego na rysunku na terenie **P-z** znajdującego się w granicach obszaru I terenu górniczego „GÓRKI MAŁE – POŁE A” i „GÓRKI MAŁE – POŁE B” do czasu rozliczenia i zdjęcia z bilansu złóż kopalni oraz likwidacji zakładu górniczego, po przeprowadzeniu rekultywacji gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) na terenie oznaczonym symbolem **P1** zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 4. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią.

§ 20. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **P,U** – teren zabudowy produkcyjno – usługowej, przeznaczanie uzupełniające: w proporcjach indywidualnie określanych, do jednolitej funkcji produkcyjnej lub usługowej z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki produkcyjne i usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 4,0m od terenów komunikacji drogowej;

- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
 - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych 6m-100m, obiektów towarzyszących 3m-50m;
 - 7) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych do 15m, obiektów towarzyszących do 12m;
 - 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków produkcyjnych: od 1 do 2, do 2 w pozostałych;
 - 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopadaciowe o nachyleniu pości do 30°;
 - 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:
 - a) 0,5 miejsca postojowego na jedno miejsce pracy,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomicznych;
 - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się:
- 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
 - 2) budowę kondygnacji podziemnych;
 3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 21. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **RM** – teren zabudowy zagrodowej, przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych z dopuszczeniem działalności agroturystycznej – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu, w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 54,5m od terenów komunikacji drogowej;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-30m, obiektów towarzyszących i inwentarskich 3m-50m;
 - 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12m, obiektów towarzyszących, gospodarczych, inwentarskich oraz wiat do 12m;
 - 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, do 2 w pozostałych;
 - 9) dachy dwu- lub wielospadowe, o kacie nachylenia pości mieszczącym się w przedziale 25°-45°, dla gospodarczych, inwentarskich oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
 - 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działkę;
 - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się:
- 1) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
 - 2) budowę kondygnacji podziemnych;

3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **R** – tereny rolnicze:

- 1) ustala się:
 - a) rolnicze zagospodarowanie terenów,
 - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenów: warzywnictwo, sadownictwo, hodowla roślin ozdobnych,
 - b) lokalizację szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,
 - c) realizację ciągów komunikacji stanowiących dojścia i dojazdy oraz infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się budowy budynków i budowli;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZC** – teren istniejącego cmentarza:

- 1) ustala się:
 - a) kontynuację dotychczasowego zagospodarowania istniejącego cmentarza poprzez wytyczanie nowych pól grzebalnych, rozbudowę ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, nowe nasadzenia roślinności,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy – domu przedpogrzebowego,
 - c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę domu przedpogrzebowego: szerokość elewacji do 20m, wysokość, ilość kondygnacji bez zmian,
 - b) lokalizację parterowych pawilonów usługowych o parametrach zabudowy: szerokość elewacji frontowej do 15m, wysokość do 6m, przykrytych dachem dwuspadowym do 40°, intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) realizację ogrodzenia murwanego wokół terenu cmentarza,
 - d) utworzenie parkingu z wydzielaniem min. 10 miejsc postojowych.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zieleni urządzonej – ogrody, parki, skwery,
 - b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych z dojazdem,
 - c) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury i rekreacji, w tym sportu;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

4) na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL** – tereny leśne:

- 1) ustala się:
 - a) uprawy leśne,
 - b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki,
 - c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej,
 - b) zieleni urządzonej i miejsc do parkowania na gruntach nieleśnych;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków i budowli nie związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
 - b) lokalizacji nośników reklamowych;
- 4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie – istniejące: rzeki, strumienie, kanały, rowy związane z prowadzoną gospodarką wodną, tereny przybrzeżne;
- 2) obowiązują przepisy odrębne (zakazy) odnośnie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 3) przy podejmowaniu wszelkich ingerencji w koryto rzeki Odry i Obrzycy należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury w zieleni urządzonej,
 - b) budowę urządzeń wodnych służących wypoczynkowi nad wodą i na wodzie,
 - c) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych,
 - d) lokalizację siedzisk, zadaszeń i innych elementów małej architektury;
- 5) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** – tereny budowli i urządzeń elektroenergetycznych:

1. ustala się:
 - 1) utrzymanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych;
 - 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna;
3. zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
4. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** – tereny budowl i urządzeń wodocigowych:

1. ustala się:

- 1) utrzymanie budowli i urządzeń wodocigowych;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa;
3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią.

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **T** – teren budowl i urządzeń telekomunikacyjnych:

1. ustala się:

- 1) utrzymanie budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 35 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż telekomunikacyjna;
3. zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT** – tereny budowl i infrastruktury technicznej:

1. ustala się:

- 1) utrzymanie budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków i budowli 6m-50m;

- 6) wysokość zabudowy budynków i budowli nie większa niż 20 m;
- 7) ilość kondygnacji naziemnych budynków i budowli: od 1 do 2;
- 8) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłaskie o nachyleniu połaci do 30°;
- 9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się zmianę gabarytów budynków, budowli ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-8;
3. zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 31. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **TZ** – tereny zamknięte – ustala się utrzymanie terenów zamkniętych kolejowych wraz z obiektami i urządzeniami obsługi;

2. w przypadku wyłączenia terenów z kategorii terenów zamkniętych dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie terenu **TZ1** zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi dla terenów P w § 18 ust. 1;
- 2) zagospodarowanie terenu **TZ2** pod ciąg komunikacji o szerokości min. 12 m, pozostały teren zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi dla terenów przylegających;

3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KP** – teren budowl i parkingów i garaży:

1. ustala się:

- 1) budowę parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych;
- 2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 95% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 1% powierzchni działki budowlanej;
- 4) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 10 miejsc na działce;
- 5) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;

2. dopuszcza się:

- 1) budowę zespołów garażowych dla samochodów osobowych albo ciężarowych;
- 2) minimalną intensywność zabudowy: 0,03;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) szerokość elewacji frontowej zespołu garażowego 9m-100m;
- 5) maksymalną wysokość zespołu garażowego do 8m;
- 6) ilość kondygnacji naziemnych 1;
- 7) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-30°, dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
- 8) nieprzekraczające linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 8,9m od terenu MN i 4m od terenów komunikacji drogowej.

§ 33. 1. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDS** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej, **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej, **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i **KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

2. ustala się szerokości istniejących pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu, szerokości planowanych pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi i wytyczeniem oznaczonym na rysunku planu:

- 1) KDS od 43,9m do 73,4m;
- 2) KDG od 14,0m do 43,7m;

- 3) KDW od 4,7m do 27,2m;
- 4) KDD od 2,7m do 40,5m;
- 5) KDW od 2,0m do 19,8m;

3. dopuszcza się:

- 1) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi;
- 2) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zakazuje się zjazdów, do terenów objętych planem, z drogi ekspresowej S3 oznaczonej symbolem KDS;
5. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 34. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszary zagrożenia powodzią i obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono: na rysunku odpowiednim sferałem, występują one na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, U, UG, UP, US, UT, P, P/U, RM, R, ZP, ZL, E, W, TZ, KDS, KDG, KDD, KDW.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

4. Wszelkie ingerencje w koryto rzeki Odry wymagają uzgodnienia z organem zarządzającym.

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

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „18 – Krośnińska Dolina Odry”;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „21 – Nowosolska Dolina Odry”;
- 3) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony ptaków – Dolina Śródkowej Odry PLB080028;
- 4) Natura 2000 specjalny obszar ochrony – Krośnińska Dolina Odry PLH80028;
- 5) Natura 2000 specjalny obszar ochrony – Kargowskie Zakola Odry PLH80012.

6. Zakazuje się w wyznaczonej wokół istniejącego cmentarza:

- 1) strefie sanitarnej o szerokości 150m budowy studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefie sanitarnej o szerokości 50m budowy i rozbudowy domów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.
7. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętnym planem.

8. Na terenie oznaczonym symbolem P orientacyjnie oznaczono zlikwidowany odwiert Górki Małe-1, wokół którego obowiązują strefa ochronna – 5m, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych.

9. Tereny udokumentowanych złóż piasku: „Cigacie” na terenie oznaczonym symbolem UG-z podlegają ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych.

10. Tereny udokumentowanych złóż piasku: „Górki Małe” na terenie oznaczonym symbolem P-z, znajdujące się w granicach obszaru i terenu górniczego „GÓRKI MAŁE – POLE A” i „GÓRKI MAŁE – POLE B” podlegają ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 35. 1. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia działki:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej 800 m²;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej 400 m²;
- 3) dla zabudowy szeregowej 200 m².

2. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, produkcyjno - usługowej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki 1000 m².

3. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy zagrodowej ustala się minimalną powierzchnię działki 3000 m².

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 i 2, pod realizację: dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

5. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10 Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 36. 1. Ustala się dla istniejących sieci elektroenergetycznych pasy ochrony funkcyjnej: dla linii WN-110kV o szerokości 22,0m, dla linii SN-15kV (20kV) o szerokości 12,0m, dla linii nn-0,4kV o szerokości 4,0m, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się realizację:
 - a) budowy, przebudowy lub remontu istniejących obiektów,
 - b) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem,
 - e) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

3. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych i budowy obiektów kubaturowych nie związanych z eksploatacją złóż na terenach: udokumentowanego złóża piasku „Cigacie” oznaczonego na rysunku na terenie UG-z oraz udokumentowanego złóża piasku „Górki Małe” na terenie oznaczonym symbolem P-z do czasu likwidacji zakładów górniczych i po przeprowadzeniu rekultywacji gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi. Po przeprowadzeniu rekultywacji zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami określonymi w §15 dla terenu UG oraz w §19 dla terenu P.

5. Na terenie oznaczonym symbolem P1 zakazuje się zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych. Po przeprowadzeniu rekultywacji zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami określonymi w §19 dla terenu P.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 37. 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDS, KDG, KDD i KDD z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) tereny publicznej drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
 - b) tereny publicznej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) tereny publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
 - d) tereny dróg wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
 - e) dojeżdża i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDD i KDW- w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) zakaz zjazdu na drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDS.
2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:
- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
 - 2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.
3. Drogi publiczne KDG, KDZ, KDD ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy i do terenów leśnych.
- § 38. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:
- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDG, KDZ, KDD i KDW zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 - 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. Odnosnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:
- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zaінwestowanych;
 - 3) dopuszcza się, na terenach nie leżących w strefie ochrony sanitarnej 150m od istniejącego cmentarza możliwość budowy indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Odnosnie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji,
 - b) obowiązek podczysszania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Odnosnie wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) obowiązek podczysszania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

- 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
 - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
 - 4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Odnosnie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze sieci transformatorowych,
 - b) zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz poprzez budowę stacji transformatorowych słupowych na terenach ogólnodostępnych albo kubaturowych na wydzielonych działkach, z zachowaniem dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej WN, ŚN i nn. z zachowaniem dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odnosnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.
7. Odnosnie ogrzewania ustala się stosowanie, do indywidualnych celów grzewczych, paliw: płynnych, gazowych, stałych o niskim zasileniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
8. Odnosnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w ust. 1.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: P1, P-2 i UG-2, podlegających rekultywacji, zakaz zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych do czasu zakończenia rekultywacji.

Rozdział 13

Stawki procentowe

§ 40. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 41. 1. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XXXVII/343/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17.01.2006 r. w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice, w obrębie geodezyjnym Górki Małe oraz w obrębie geodezyjnym Górzynkowo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 15, poz. 375 z dnia 10.03.2006 r.);
- 2) Nr IX/102/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21.08.2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego wsi Górzynkowo, Gmina Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 113, poz. 1488 z dnia 29.10.2007 r.);
- 3) Nr IX/103/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21.08.2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego wsi Cigacice i Górzynkowo, Gmina Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 110, poz. 1489 z dnia 24.10.2007 r.);
- 4) Nr 0007.3/4.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17.12.2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice, w obrębie geodezyjnym

Górki Małe oraz w obrębie geodezyjnym Górzynkowo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2838 z dnia 27.12.2013 r.);

5) Nr 0007.409.2014 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18.03.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice, w obrębie geodezyjnym Górki Małe oraz w obrębie geodezyjnym Górzynkowo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 723 z dnia 26.03.2014 r.);

2. W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXIII/284/2008 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21.10.2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów części obrębu Cigacice i części obrębu Górzynkowo oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów, części obrębu Brzeziny k. Sulechowa i Sulechów – Brzeziny (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 137, poz. 2194 z dnia 22.12.2008 r.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Stanisław Kaczmar

z dnia 20 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Cigacice.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1 : 5000.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) załączniku nr 1 – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolami;
- 4) wodach powierzchniowych – należy przez to rozumieć ciek i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służące do przeprowadzenia wód powodziowych, obiekty hydrotechniczne i służące gospodarce wodnej, a także system melioracji wodnych;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne oraz obiekty techniczne i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Ze względu na wprowadzenie zakazu budowy budynków i braku występowania niektórych obligatoryjnych elementów planu miejscowego określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia sekcji i podziałów nieruchomości;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy;

- 6) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem w załączniku nr 1 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **R** – tereny rolnicze;
- 2) **ZL** – tereny leśne;
- 3) **ZP** – tereny zieleni;
- 4) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 5) **WP** – tereny wód przeciwpowodziowego;
- 6) **KDS** – tereny drogi publicznych klasy ekspresowej;
- 7) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na terenach objętym niniejszym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży;
- 2) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 3) umieszczania nośników reklamowych na ogrodzeniach.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązuje wypełnienie wymagań w zakresie ochrony przyrody i środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) obowiązuje zachowanie prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt w obszarach ich występowania;
- 2) zabrania się realizacji inwestycji, które mogą spowodować pogorszenie stanu środowiska, a w szczególności mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów chronionych, naruszać zakazy w nich obowiązujące, lub znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin, zwierząt lub grzybów, lub ich siedliska;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego;
- 4) działalność przedsiębiorstw lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się lokalizowania instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym stacji demontażu, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składowiska odpadów.

Rozdział 5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 8. 1. Obejmuje się ochroną obiekty inżynierii wojskowej wskazane na rysunku planu, które należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny oznaczone na rysunku symbolem KDS i KDG.

2. Na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów reklamowych, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 4 m²;
- 2) wysokość wolnostojącej reklam nie większa niż 4 m;
- 3) wysokość pylonów reklamowych nie większa niż 6 m.
3. Na terenach oznaczonych symbolem KDS oraz w pasie 40m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni i projektowanej drugiej jezdni drogi ekspresowej S3 zakazuje się lokalizacji reklam – tablic reklamowych i szyldów reklamowych.
4. Zakazuje się wprowadzania wód deszczowych i roztopowych z działek przyległych w pas drogowy drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS.

Rozdział 7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **R** – tereny rolnicze:

1) ustala się:

- a) rolnicze zagospodarowanie terenów: rola, łąki, pastwiska,
- b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki,
- c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2) dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie terenów: warzywnictwo, sadownictwo, hodowla roślin w tunelach foliowych,
- b) leśne zagospodarowanie terenów do 50% powierzchni działki,
- c) lokalizację obiektów małej architektury i rekreacji w tym sportu, zgodnie z przepisami odrębnymi, wysokość zabudowy nie większa niż 8 m, intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
- d) realizację ciągów komunikacji stanowiących dojścia i dojazdy oraz ciągów komunikacji rowerowej,
- e) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się budowy budynków i budowli dla potrzeb rolnictwa i przeliczalnictwa produktów rolnych, w szczególności takich jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kizkonkę, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL** – tereny leśne:

1) ustala się:

- a) uprawy leśne,
- b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki,
- c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej,
- b) urządzeń i miejsc postojowych związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
- c) zieleni urządzonej i miejsc do parkowania związanych z turystyką zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
- b) intensywność zabudowy nie większa niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków i nośników reklamowych oraz budowli nie związanych z prowadzoną gospodarką leśną.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZR** – tereny zieleni:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią stanowiącą grunty leśne,
- b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki,
- c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki,
- d) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2) dopuszcza się:

- a) rolnicze zagospodarowanie terenów do 50% powierzchni działki,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,
- d) lokalizację miejsc postojowych z dojazdem,
- e) lokalizację obiektów małej architektury i rekreacji, w tym sportu;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie – istniejące: rzeki, strumienie, kanały, rowy związane z prowadzoną gospodarką wodną, tereny przybrzeżne;
- 2) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki;

4) przy podejmowaniu wszelkich ingerencji w koryto rzeki Odry należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

6) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:

- a) infrastruktury technicznej;
- b) obiektów małej architektury w zieleni urządzonej, siedlisk, zadaszeń;
- c) budowę urządzeń wodnych służących wypoczynkowi nad wodą i na wodzie;
- d) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych;

7) zakazuje się:

- a) wycinki drzew zdrowych, nie kolidujących z planowaną inwestycją i nie zagrażających bezpieczeństwu ludzi;
- b) lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem WP – tereny wału przeciwpowodziowego:

1) ustala się zagospodarowanie – istniejący wał przeciwpowodziowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i podniesienia wysokości;

2) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki;

3) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki;

4) dopuszcza się:

- a) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych;
- b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

5) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i budowli nie związanych z utrzymaniem wałów.

§ 15. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDS, KDG i KDW:

1. ustala się szerokości istniejących pasów drogowych zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu:

- 1) KDS od 51,2m do 60,6m;
- 2) KDG od 32,2m do 41,5m;
- 3) KDW od 2,0m do 18,2m;

2. dopuszcza się:

- 1) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi;
- 2) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. na terenach oznaczonych na rysunku planu występują w całości lub częściowo: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 16.1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, który występuje w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszary zagrożenia powodzią i obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku; obszary narzucone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów oznaczono na rysunku, występują one na terenach oznaczonych symbolami: R, ZL, ZP, WS, KDS, KDG i KDW.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Wszelkie ingerencje w koryto rzeki Odry wymagają uzgodnienia z organem zarządzającym.

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

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „18 – Krośnińska Dolina Odry”;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „21 – Nowosolska Dolina Odry”;
- 3) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony ptaków – Dolina Śródkowej Odry PLB080004;
- 4) Natura 2000 specjalny obszar ochrony – Krośnińska Dolina Odry PLH080028;
- 5) Natura 2000 specjalny obszar ochrony – Kargowskie Zakola Odry PLH080012.

6. W Obszarze Chronionego Krajobrazu Krośnińska Dolina Odry i Nowosolska Dolina Odry, których granice pokazano na rysunku planu:

1) w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej cieków wodnych zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej lub rybactwej;

2) dopuszcza się:

- a) wykonywanie zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
- b) prowadzenie akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- c) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej,
- d) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17.1. Na terenach objętym niniejszym planem ustala się zasady podziału i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nakazuje się wydzielenie działek w sposób uwzględniający wymagania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniający dostęp do drogi publicznej;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy czym powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;

3) dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w pkt 2, pod realizację dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

2. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18.1. Ustala się dla istniejących sieci elektroenergetycznych pasy ochrony funkcyjnej: dla linii WN-110kV o szerokości 22,0m, dla linii SN-15kV (20kV) o szerokości 12,0m, w granicach których:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
- c) nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

- a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
- b) miejsc parkingowych,
- c) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem,
- d) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

3. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) utrzymanie powizań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS, KDG i KDW z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) tereny publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
 - b) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW,
 - c) dojeżdża i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu,
- 3) lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg publicznych na tereny przylegające z wyłączeniem drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS.

2. Ustala się, przy przebudowie istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wyznaczenia z szerokości w liniach rozgraniczenia:

- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
- 2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.
3. Drogi publiczne KDG oraz drogi KDW ustala się jako drogi pożarowe do terenów rolnych, leśnych i zieleni.

§ 20. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDG, i KDW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałościach terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się projektowania nazemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Dopuszcza się budowę w szczególności sieci szerokopasmowych i infrastruktury technicznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 21. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Stanisław Kaczmar