

**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 Górzynowo**

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 Górki Małe, Cigacice i Górzynowo.

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 zasadach zagospodarowania, 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 przekraczają 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 m<sup>2</sup>, 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 wykluczeniem usługi 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 m<sup>2</sup>, 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) nieprzekraczalne i obowiązujące linie 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 proporcjach 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 proporcjach 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 budowli i urządzeń elektroenergetycznych;
- 20) **W** – tereny budowli i urządzeń wodociągowych;
- 21) **IT** – tereny budowli infrastruktury technicznej;
- 22) **T** – teren budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 23) **TZ** – tereny zamknięte;
- 24) **KP** – teren budowli 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 złoża piasku.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 przęseł 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 geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 nieutwardzonych 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 przedsięwzięć 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 podczyszczeniu zgodnie 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 przedsięwzięć 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 przęsłami z elementów drobnowymiarowych żeliwnych lub stalowych,
- e) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40° – 45° 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;

4) dopuszcza się iluminacje obiektów stałe lub czasowe.

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.



6. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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.

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

9. Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje gminna ewidencja zabytków:

<b>Cigacice</b>	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi	
Cigacice	Kaplica	cmentarz	
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



Cigalice	Dom	Mickiewicza	38
Cigalice	Dom	Ogrodowa	1
Cigalice	Dom	Ogrodowa	2
Cigalice	Dom	Ogrodowa	3
Cigalice	Budynek gospodarczy	Ogrodowa	3
Cigalice	Dom	Ogrodowa	12
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	6
Cigalice	Szkoła	Pl. Szkolny	
Cigalice	Stodoła	Pl. Szkolny	7
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	9
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	10
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	11
Cigalice	Plebania	Pl. Szkolny	12
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	13
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	15
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	16
Cigalice	Dom	Pl. Szkolny	17
Cigalice	Pocztą	Podgórna	
Cigalice	Dom	Podgórna	1
Cigalice	Dom	Podgórna	4
Cigalice	Dom	Podgórna	9
Cigalice	Dom	Podgórna	12
Cigalice	Dom	Podgórna	13
Cigalice	Dom	Podgórna	15
Cigalice	Dom	Podgórna	16
Cigalice	Dom	Podgórna	19
Cigalice	Dom	Podgórna	21
Cigalice	Dom	Podgórna	22
Cigalice	Dom	Podgórna	24
Cigalice	Dom	Podgórna	28
Cigalice	Dom	Podgórna	32
Cigalice	Dom	Podgórna	34
Cigalice	Dom	Podgórna	36
Cigalice	Dom	Podgórna	38
Cigalice	Dom	Podgórna	40
Cigalice	Dom	Podgórna	50/52
Cigalice	Dom	Podgórna	54
Cigalice	Dom	Podgórna	58
Cigalice	Budynek gospodarczy	Podgórna	58
Cigalice	Dom	Podgórna	60
Cigalice	Magazyn portowy	Portowa	
Cigalice	Spichlerz	Portowa	
Cigalice	Dom	Portowa	1
Cigalice	Budynek gospodarczy	Portowa	1
Cigalice	Dom	Portowa	5
Cigalice	Dom	Portowa	7
Cigalice	Dom	Portowa	8
Cigalice	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	Żymierskiego	1
<b>Górki Małe</b>	Dom		1
Górki Małe	Dom		2
Górki Małe	Dom		3
Górki Małe	Dom		4
Górki Małe	Dom		5
Górki Małe	Dom		6
Górki Małe	Dom		10
<b>Górzynko</b>	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi	
Górzynko	Aleja	przy dr. Górzynko-Nowy Świat	
Górzynko	Cmentarz	w lesie, przy dr. Górzynko-Nowy Świat	
Górzynko	Wiadukt kolejowy	nad drogą Głuchów-Sulechów	
Górzynko	Przepompownia	przy drodze Radowice-Głuchów	
Górzynko	Dom		4
Górzynko	Dom		8
Górzynko	Willa		48
Górzynko	Willa		51



Górzynkowo	Dom		52
Górzynkowo	Dom		53
Górzynkowo	Ośrodek szkolno-wychowawczy		54
Górzynkowo	Budynek administracyjny		54
Górzynkowo	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 pieszo-jezdnej 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 ogólnomiejskie, zajmujące maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy – ustala się:

- 1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej;
- 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  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , 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 m<sup>2</sup> 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.

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

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej; 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  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , 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 m<sup>2</sup> 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 **MW** – 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 wskazanych 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 wskazanych 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 kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1,5 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 ogólnomiejskie, usługi obsługi komunikacji i stacje paliw – ustala się:

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych 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 wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> 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 kondygnacji podziemnych;
  3. zakazuje się budowy obiektów kubaturowych nie związanych z eksploatacją złoża na terenie udokumentowanego złoża piasku „Cigacice” oznaczonego na rysunku na terenie **UG-z** do czasu rozliczenia i zdjęcia z bilansu 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, stromy;
- 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, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona 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 wielopołaciowe 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 wielopołaciowe 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) 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 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 wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> 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 wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każde 100m<sup>2</sup> 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 wału 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) stałą 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 oznaczonym na rysunku symbolem **P** – teren zabudowy produkcyjnej – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki produkcyjne w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie 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 31,8m 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 wielopołaciowe o nachyleniu połaci 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, ganków 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 złoża na terenie udokumentowanego złoża piasku „Górki Małe” oznaczonego na rysunku na terenie **P-z** znajdującego się w granicach obszaru i terenu górniczego „GÓRKI MAŁE – POLE A” i „GÓRKI MAŁE – POLE B” do czasu rozliczenia i zdjęcia z bilansu złóż kopalin 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 oznaczonym na rysunku symbolem **P,U** – teren zabudowy produkcyjno – usługowej, przeznaczenie uzupełniające: w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji produkcyjnej lub usługowej z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki produkcyjne i usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) 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 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 wielopołaciowe o nachyleniu połaci 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
  - c) 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 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) 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 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, gospodarczych 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 kącie nachylenia połaci 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 działce;
- 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 murowanego wokół terenu cmentarza,
- d) utworzenie parkingu z wydzieleniem 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 obowiązuje:

- c) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
- d) 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 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, 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 obowiązuje:
  - 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 budowli i urządzeń wodociągowych:

1. ustala się:

- 1) utrzymanie budowli i urządzeń wodociągowych;
- 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 budowli 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 budowli 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 wielopołaciowe 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 ciągi 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 budowli parkingu i garaży:

1. ustala się:

- 1) budowę parkingu 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) nieprzekraczalną linię 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 wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu:

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



- 3) KDZ 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 szrafem, 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, KDZ, 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 – Krośnieńska Dolina Odry”;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „21 – Nowosolska Dolina Odry”;
- 3) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony ptaków – Dolina Środkowej Odry PLB080028;
- 4) Natura 2000 specjalny obszar ochrony – Krośnieńska 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 objętym planem.

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

9. Tereny udokumentowanych złóż piasku: „Cigacice” 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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy szeregowej 200 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

3. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy zagrodowej ustala się minimalną powierzchnię działki 3000 m<sup>2</sup>.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 i 2, pod realizację: dojeżdż, 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 Szczególne 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 złoża na terenach: udokumentowanego złoża piasku „Cigacice” oznaczonego na rysunku na terenie UG-z oraz udokumentowanego złoża piasku „Górki Małe” na terenie oznaczonym symbolem P-z do czasu likwidacji zakładów górniczych i po przeprowadzenia 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 symbolami KDS, KDG, KDZ 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 drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
  - e) dojścia 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. Odnośnie 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 zainwestowanych;
- 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. Odnośnie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji,
  - b) obowiązek podczyszczania 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. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek podczyszczenia 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. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji 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. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Odnośnie ogrzewania ustala się stosowanie, do indywidualnych celów grzewczych, paliw: płynnych, gazowych, stałych o niskim zasiarczeniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. Odnośnie 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, urządzania i użytkowania terenów**

§ 39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: P1, P-z i UG-z, 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 XXXVI/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 Górzykowo (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 Górzykowo, 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 Górzykowo, Gmina Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 110, poz. 1489 z dnia 24.10.2007 r.);
- 4) Nr 0007.374.2013 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 Górzykowo (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 Górzykowo (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 Górzykowo oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów, części obrębu Brzezina k. Sulechowa i Sulechów – Brzezina (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.

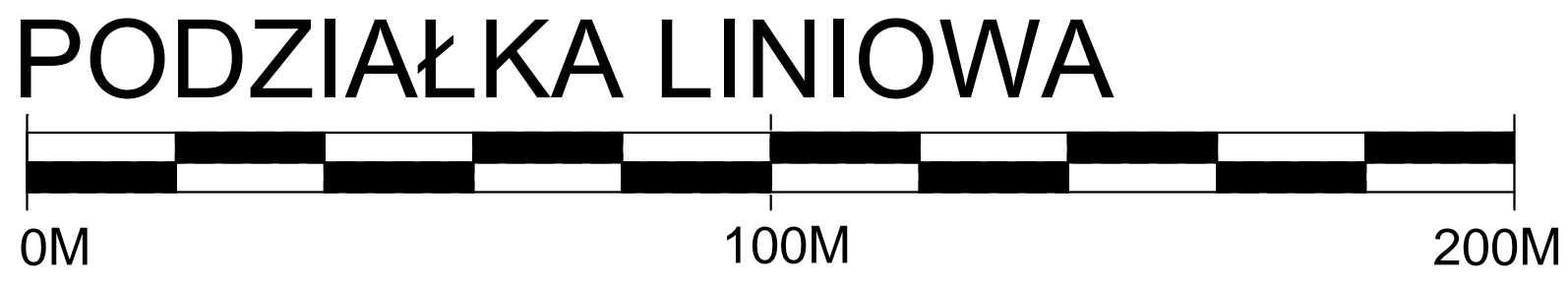
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Stanisław Kaczmar**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBREMBACH GEODEZYJNYCH: GÓRKI MAŁE, CIGACIE I GÓRZYKOWO

skala 1:1000



## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMĘTARZA
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE PIASKU "GÓRKI MAŁE"
- GRANICE OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO

### OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH:

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ALEJA WPISANA DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW

### OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH:

- OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU: KROŚNIEŃSKA DOLINA ODRY I NOWOSOLSKA DOLINA ODRY
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY DOLINA ŚRODKOWEJ ODRY
- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY KROŚNIEŃSKA DOLINA ODRY I KARGOWSKIE ZAKOŁA ODRY

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- MW** TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK** TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH
- UO** TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- UG** TERENY ZABUDOWY USŁUG: GASTRONOMII, HOTELARSTWA, TURYSTYKI I REKREACJI
- UP** TERENY ZABUDOWY USŁUG PORTOWYCH
- US** TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU
- UT** TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
- P** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- P,U** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R** TERENY ROLNICZE
- ZC** TEREN ISTNIEJĄCEGO CMĘTARZA
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL** TERENY LEŚNE
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- E** TERENY BUDOWLI I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- W** TERENY BUDOWLI I URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
- T** TEREN BUDOWLI I URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACYJNYCH
- IT** TERENY BUDOWLI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TZ** TERENY ZAMKNIĘTE
- KP** TEREN BUDOWLI PARKINGU I GARAŻY

### TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ:

- KDS** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY EKSPRESOWEJ
- KDG** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

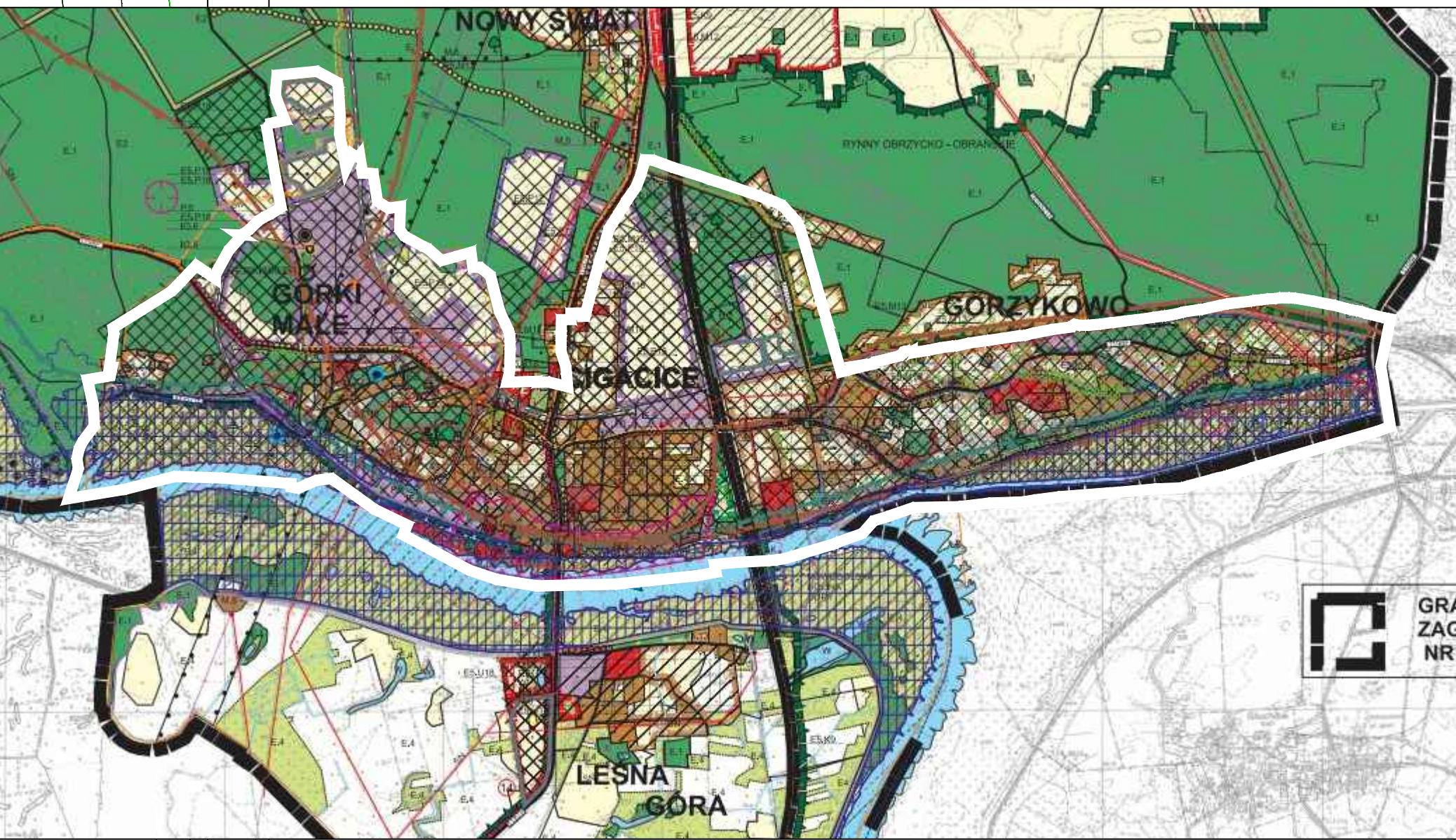
- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH- NIEOBOWIĄZUJĄCE
- LINIA WN-110kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ O SZEROKOŚCI MIN. 22,0M
- LINIA SN-15-20kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ O SZEROKOŚCI MIN. 12,0M

### OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA Q10% (10 LAT)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA Q1% (100 LAT)
- OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA Q0,2% (500 LAT)

- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO POWSTAWANIA RUCHÓW OSUWISKOWYCH
- POTENCJALNE OBSZARY OSUWISKOWE

### WYRYS ZE STUDIUM:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

ark.1			
ark.2	ark.4	ark.6	ark.8
ark.3	ark.5	ark.7	ark.9

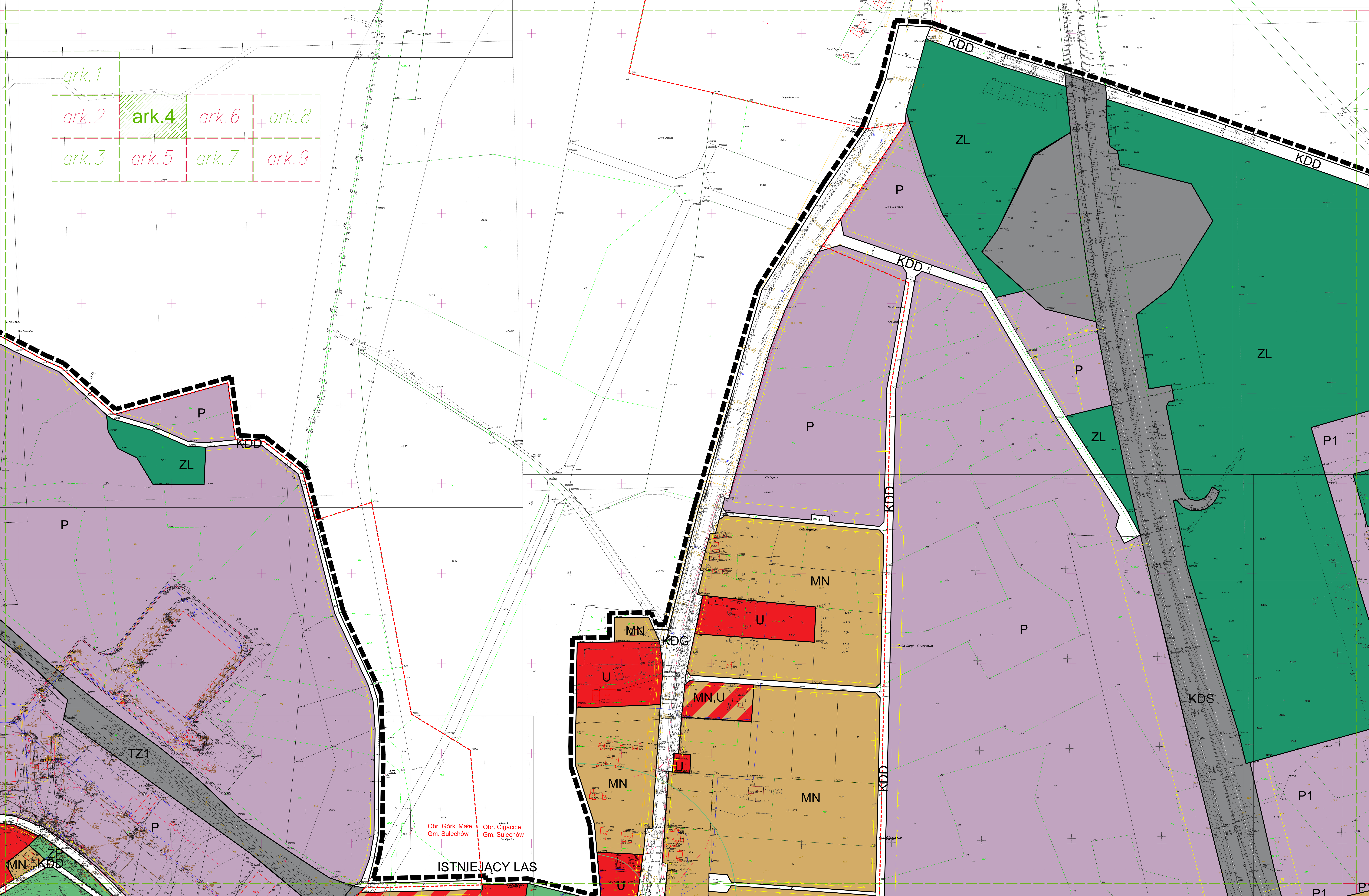




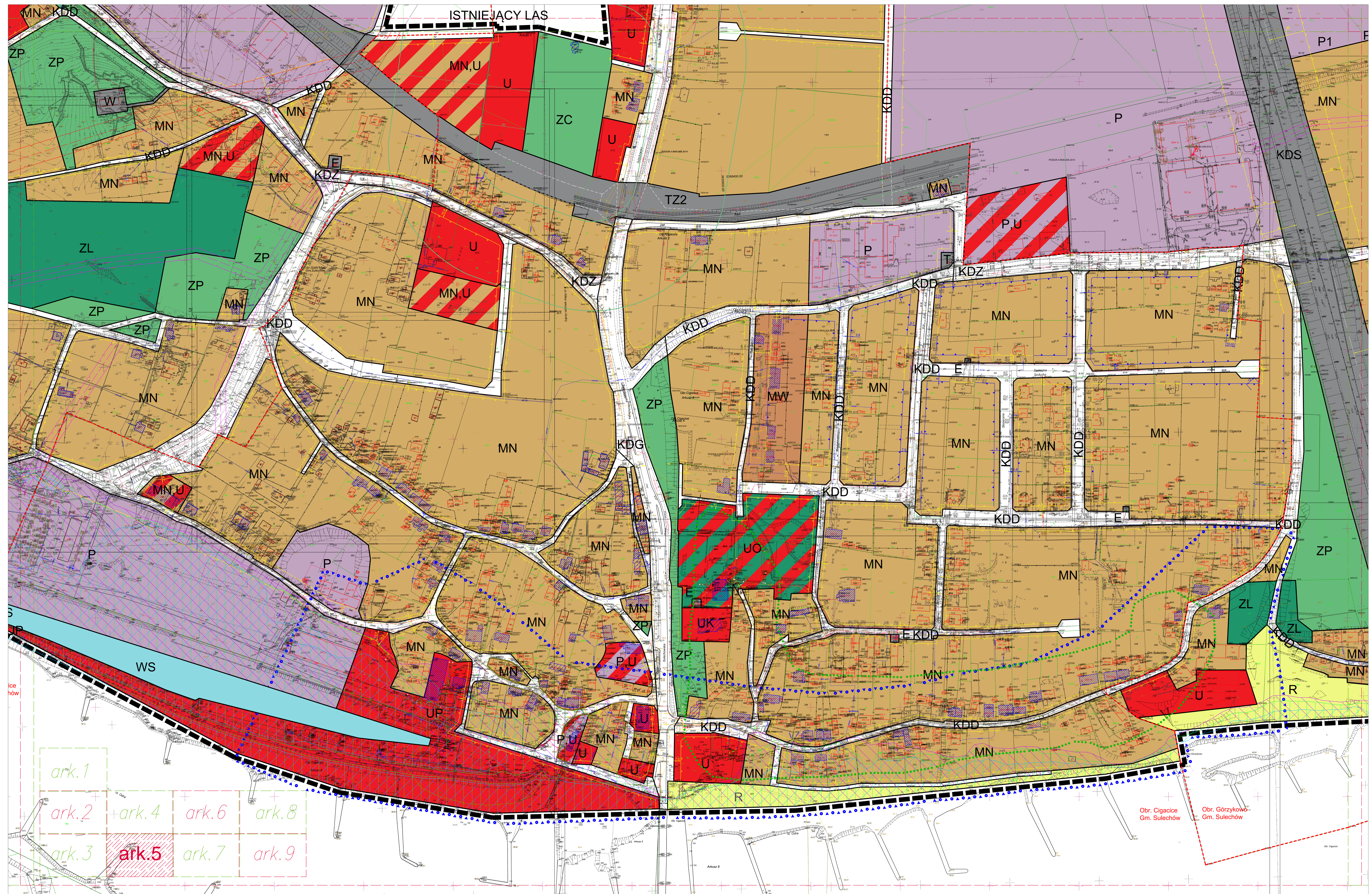




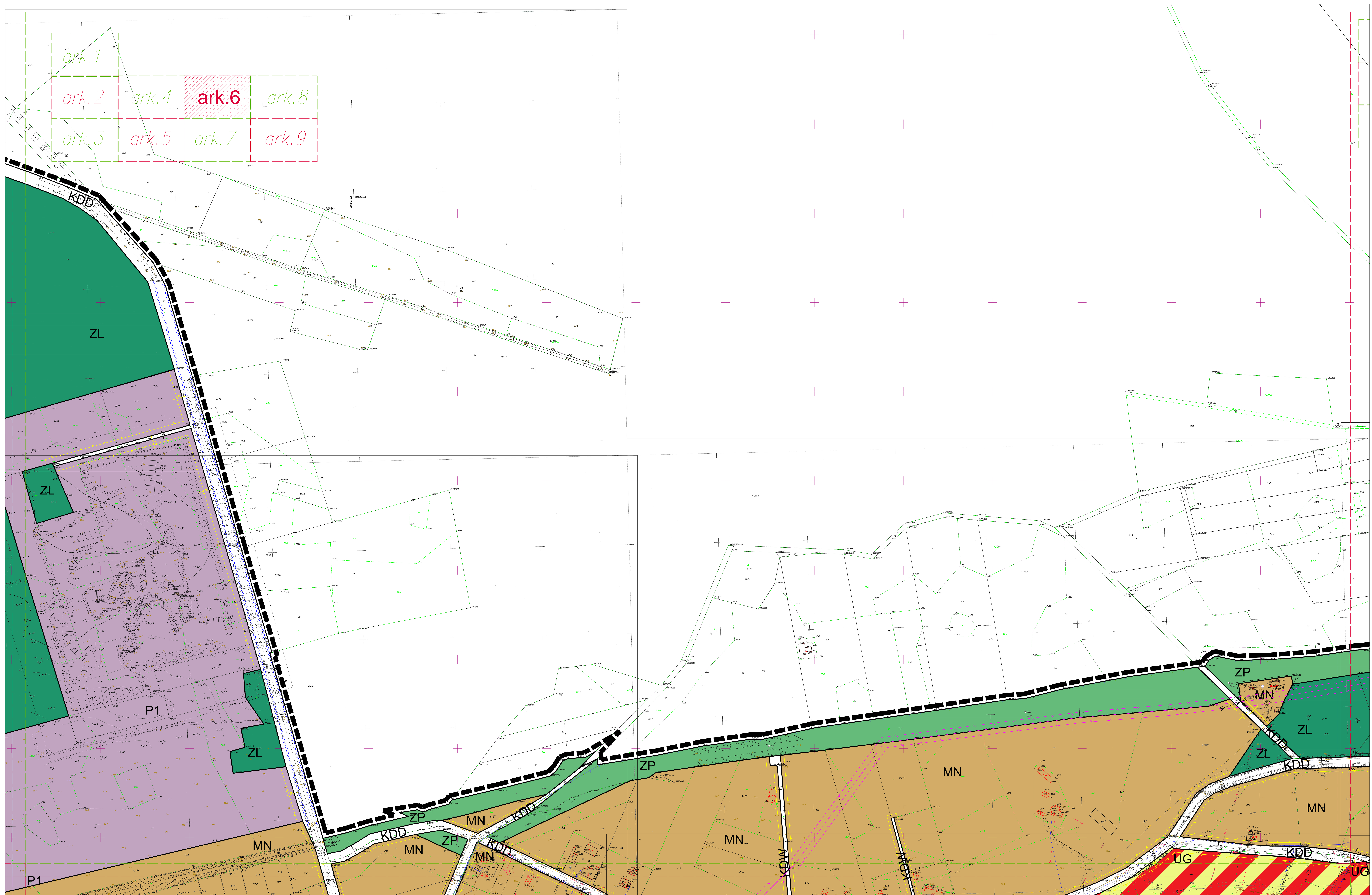




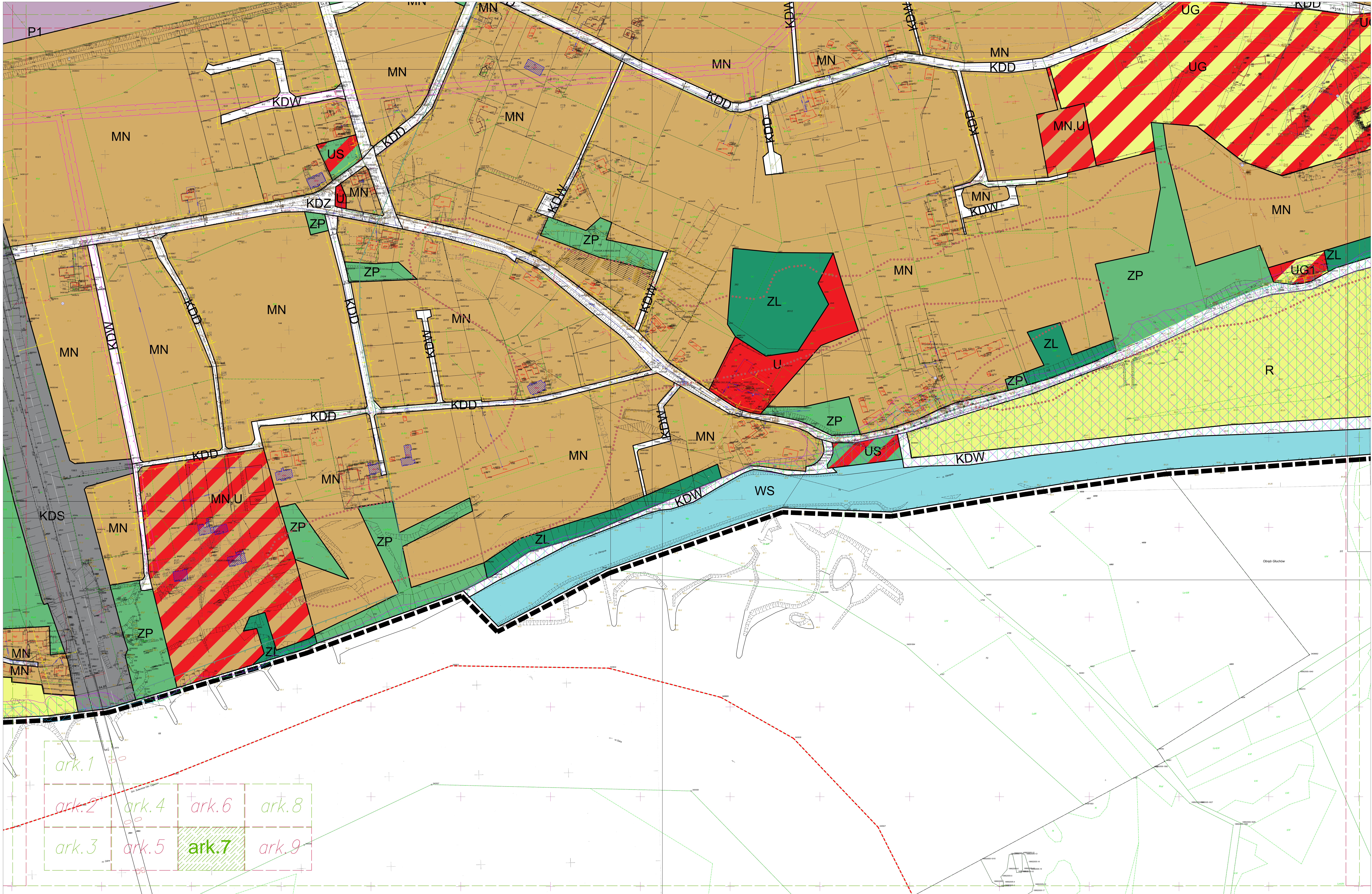




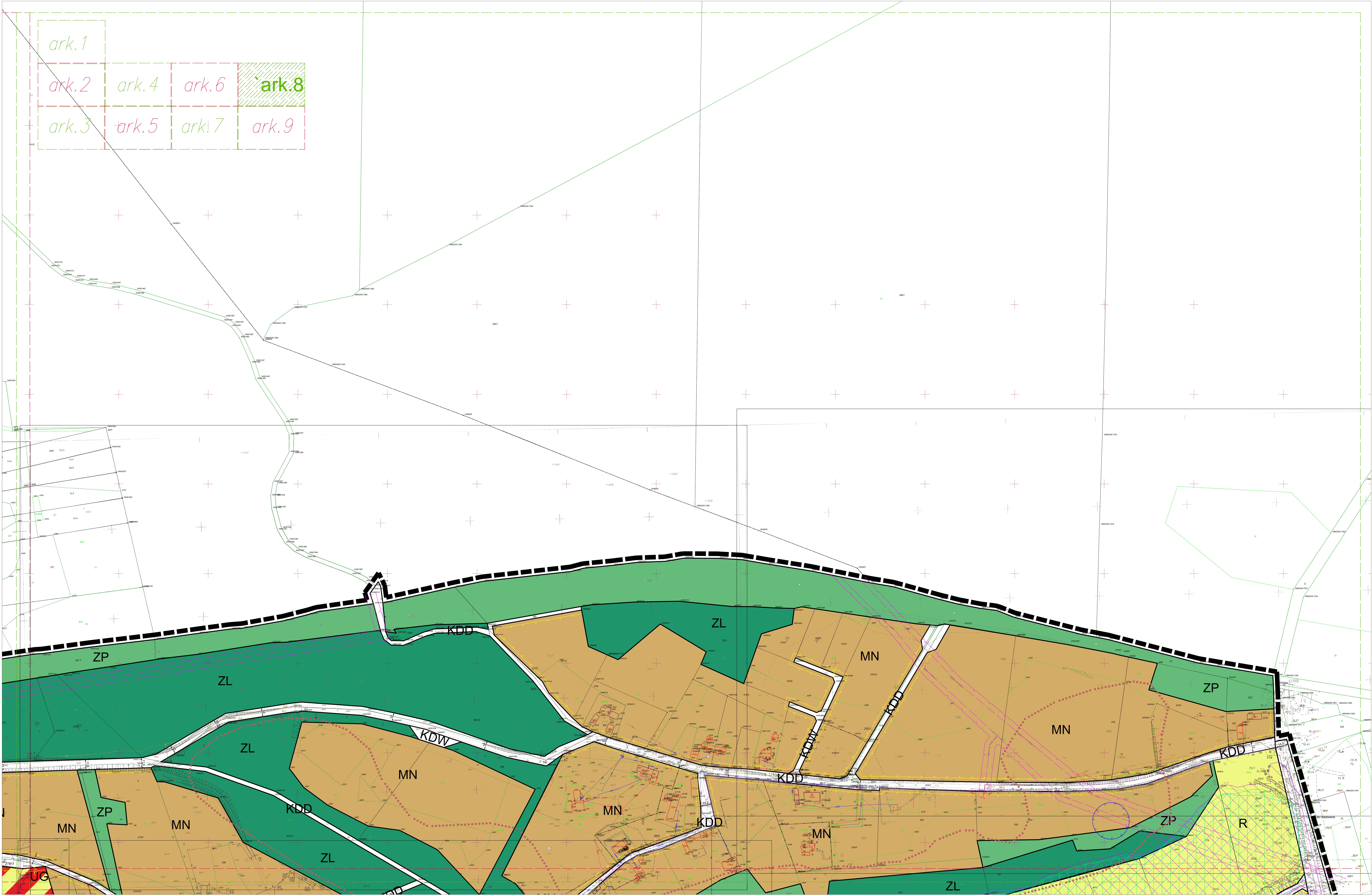




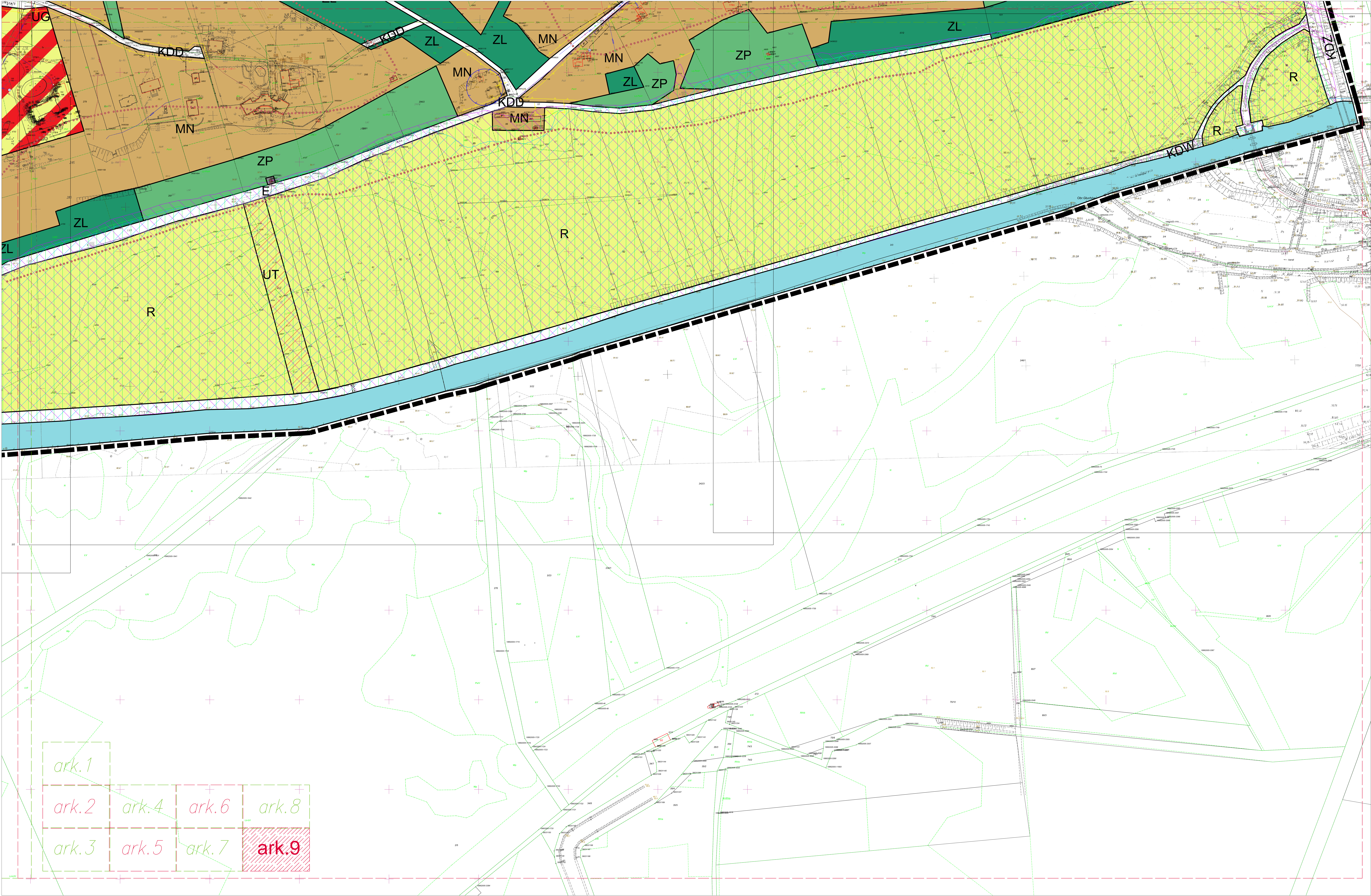








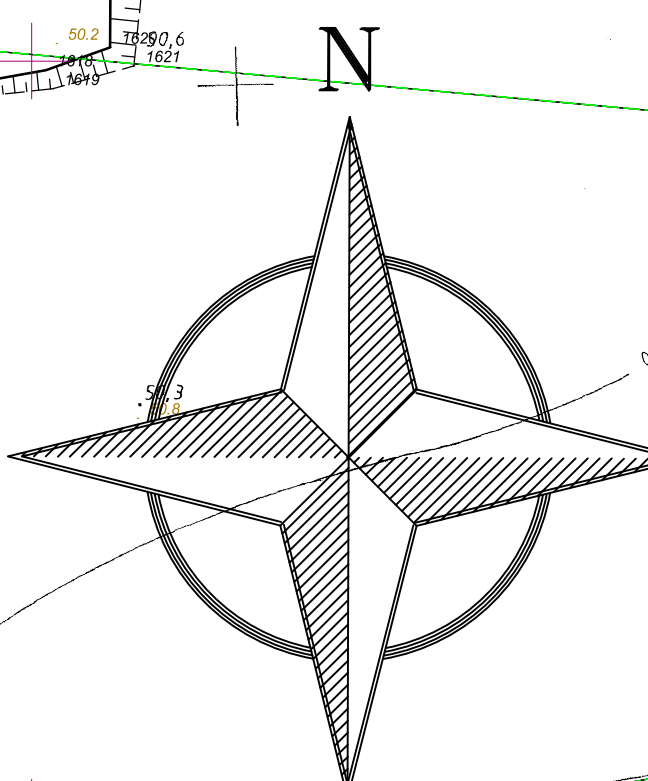
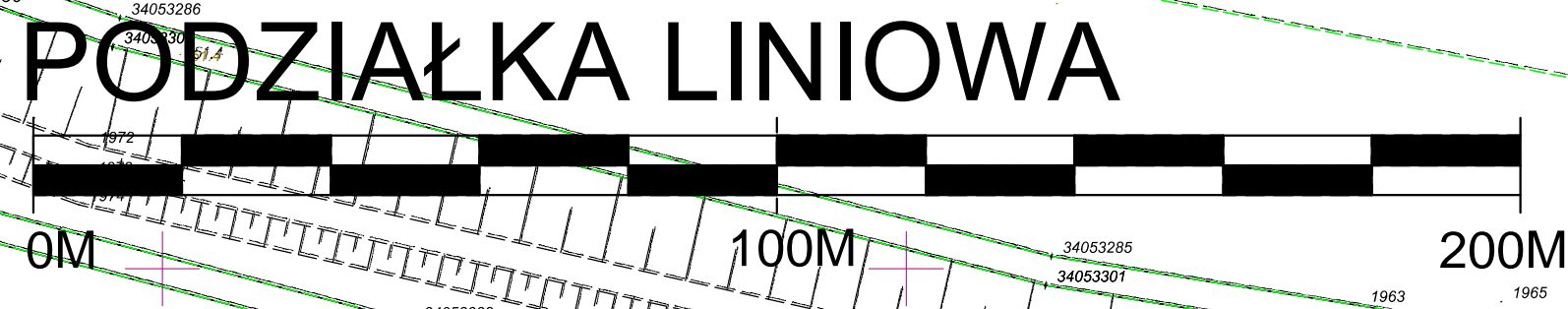






# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBREMBACH GEODEZYJNYCH: GÓRKI MAŁE, CIGACIE I GÓRZYKOWO

skala 1:1000



RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR 0007.416.2017  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE  
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2017 R.

## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE PIASKU "CIGACIE"

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- UG TERENY ZABUDOWY USŁUG: GASTRONOMII, HOTEŁARSTWA, TURYSTYKI I REKREACJI
- US TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU
- P,U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R TERENY ROLNICZE
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL TERENY LEŚNE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- E TERENY BUDOWLI I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

### TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ:

- KDS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY EKSPRESOWEJ
- KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

### WYRYS ZE STUDIUM:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM  
PLANU MIEJSCOWEGO

### OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH:

- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

### OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:

- OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁÓW

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIA SN-15-20kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ O SZEROKOŚCI MIN. 12,0M

ark. 1 ark. 2



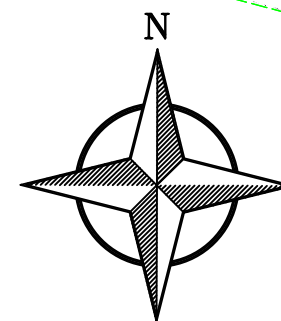
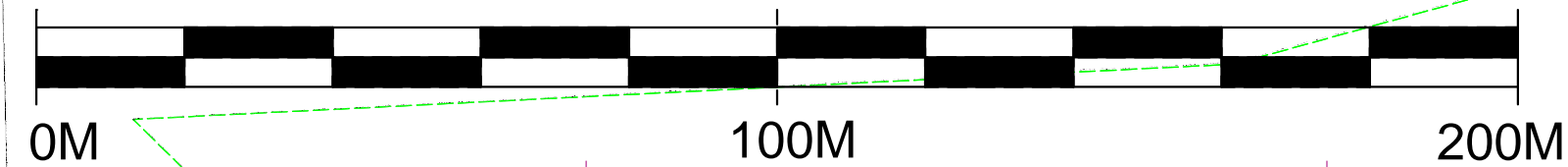




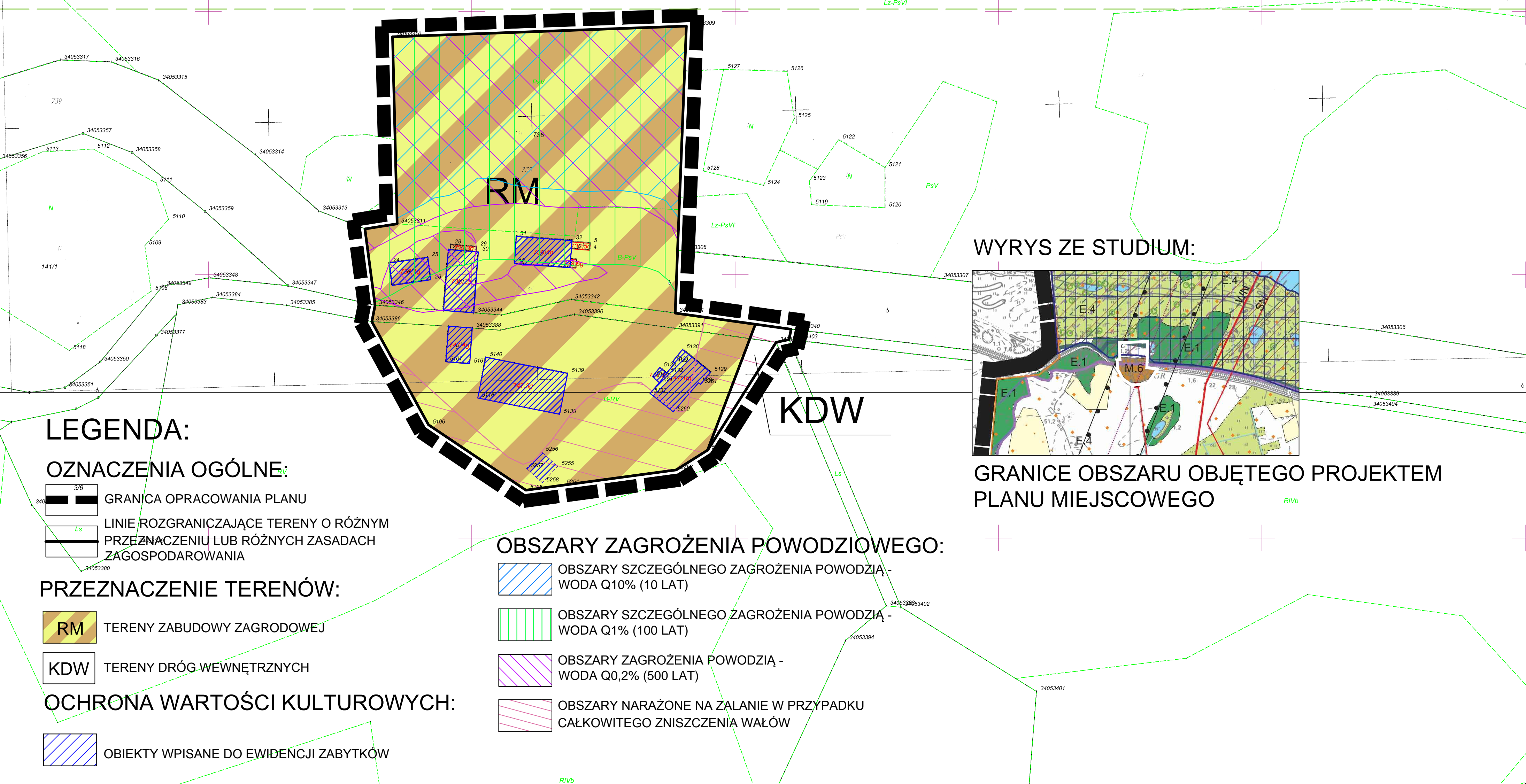
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: GÓRKI MAŁE, CIGACIE I GÓRZYKOWO

skala 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA



RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR 0007.416.2017  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE  
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2017 R.



## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH:

- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

### OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA Q10% (10 LAT)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA Q1% (100 LAT)
- OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA Q0,2% (500 LAT)
- OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁÓW

### WYRYS ZE STUDIUM:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM  
PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 0007.416.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 25 września 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 cytowanej na wstępie ustawy.



Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 0007.416.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 25 września 2017 r.

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzynkowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje:

- 1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
- 2) Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt. 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:
  - a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
  - b) środków pomocowych,
  - c) kredytów i pożyczek,
  - d) obligacji komunalnych,
  - e) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia



## UZASADNIENIE

### **do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzykowo.**

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr 0007.459.2014 z dnia 21 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych Górzykowo, Cigacice i Górki Małe.

Tereny przedstawione w powyższej uchwale położone są w obszarze objętym Rozwojem społeczno - gospodarczym Gmin Nadodrzańskich (RSGGN), który swoim zasięgiem obejmuje tereny położone nad Odrą w 3 gminach: Sulechów, Czerwieńsk i Dąbie. RSGGN jest programem dofinansowanym w ramach pomocy finansowej z mechanizmu Finansowego EOG i Norweskiego Mechanizmu Finansowego na lata 2009-2014.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 3 ustalając ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – wyrażenie zgody na wyłączenie chronionych gruntów rolnych z produkcji uzyskano w ramach obowiązującego i sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2017 poz. 1161) –decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji uzyskano w ramach obowiązującego i sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z



ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* – decyzją Marszałka Województwa Lubuskiego i decyzją Ministra Środowiska;

- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
  - a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 5 projektu uchwały;
  - b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
  - a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 4 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz w rozdziale 10 w zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;
  - b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 7 ustalając wysokie wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów; w rozdziale 9 ustalając minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 7) *prawo własności;*

Projekt planu sporządzany jest głównie na terenach należących do osób prywatnych, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy
- 9) *potrzeby interesu publicznego;*

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale 6 zaliczając do przestrzeni publicznych wybrane teren z zapewnieniem ich ogólnodostępności;
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 11 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;
- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego



planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

*12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

*13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 11 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju gospodarczego Gminy Sulechów (opracowanie: Biuro Ekspertyz Finansowych, Marketingu i Consultingu UNICONSULT S. C. Warszawa, kwiecień 2001) wskazują na potrzebę rozwoju obszarów wiejskich definiując cele strategiczne: poprawę stanu dróg lokalnych, budowę kanalizacji i ewentualnie gazyfikację Gminy. Osiągnięcie przez samorząd lokalny wytyczonych celów strategicznych zapewni podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc przez to nową społeczność i pobudzając postęp gospodarczy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drodze powiatowej oraz przy linii kolejowej będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy poszczególnych wsi;

*3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*



Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 11 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*Tereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;*

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Nie dotyczy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, zmienionego uchwałą nr XXXII/369/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2009 r. i uchwałą nr XL/487/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w załączniku przyjęto uchwałą Nr LI/530/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sulechów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w ustalonym terminie wpłynęły trzy uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza. Uwzględnienie uwag nie spowodowało konieczności ponowienia procedury planistycznej. Z uwagi na potrzebę poszerzenia dróg wystąpiono do Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji i ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Po drugim wyłożeniu nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.