

DRUK nr

101/2025

Projekt

z dnia 11 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

Wojciech Sołtys

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych
w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.44.2024 z dnia 21 maja 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale lub na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy - od strony określonej w planie miejscowym - lico ściany budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) części podziemnych budynków,
 - b) elementów budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 9) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, vibracje, 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;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała niekorzystny wpływ na środowisko,
 - c) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;

11) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty zabytkowe wpisane do Ewidencji Zabytków, objęte ochroną;
- 5) przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **MN-U**;
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej – **MWW**;
- 4) Tereny usług – **U**;
- 5) Tereny usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji – **UK-US**;
- 6) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 7) Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – **IE**;
- 8) Tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg zbiorczych – **KDZ**;
- 9) Tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych – **KDD**;
- 10) Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

2. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

3. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

5. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz stosowania:
 - a) kolorów jaskrawych na elewacji;
 - b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
 - c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

6. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

- 1) ustala się lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 12 oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem MWW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK, w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W zakresie postępowania z odpadami:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska oraz ustaleniami określonymi w §14 - §16.

5. Nakazuje się ochronę gleby przed zanieczyszczeniem przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje.

6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8. 1. W obszarze planu znajdują się obiekty zabytkowe, ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) Krężyły, ul. Babimojska nr 1a, 1b, 1c, dom murowany 3 ćw. XIX w.;
- 2) Krężyły, ul. Babimojska nr 15, dom murowany, koniec XIX w.;
- 3) Krężyły, ul. Bukowska nr 2, dom murowany, koniec XIX w.;
- 4) Krężyły, ul. Babimojska nr 29, dom murowany, 1 poł. XIX w.;
- 5) Krężyły, ul. Babimojska nr 35, budynek mieszkalno-gospodarczy, koniec XIX w.;
- 6) Krężyły, ul. Babimojska nr 41, dom murowany, koniec XIX w.;
- 7) Krężyły, ul. Nasienna nr 3, budynek gospodarczy murowany, 4 ćw. XIX w.;
- 8) Krężyły, ul. Dożynkowa nr 1, dom murowany, koniec XIX w.;
- 9) Krężyły, ul. Dożynkowa nr 9-11, budynek murowany, koniec XIX w.;
- 10) Krężyły, ul. Kargowska nr 26, dom murowany, pocz. XX w.;
- 11) Krężyły, ul. Kargowska nr 10, dom murowany, XIX/XX w.;
- 12) Krężyły, ul. Kargowska nr 6, dom murowany, pocz. XX w.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz przebudowy i nadbudowy w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej, w sposób, który doprowadzi do utraty wartości historycznego budynku i zaburzenia jego kompozycji,
- 2) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie proporcji bryły, geometrii dachu, kompozycji, wystroju i kolorystyki elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, kształtu i rozmieszczenia historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
- 3) zakaz wprowadzania pokrycia dachowego z blach profilowanych,
- 4) nakaz utrzymania historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki ceramicznej karpiówki, a w przypadku konieczności wymiany zastosowanie materiału tożsamego,
- 5) nakaz utrzymania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej lub wymiany z powtórzeniem formy podziałów detalu i kolorystyki,

- 6) zakaz ocieplania fasady i elewacji posiadających detal architektoniczny, limitowanych cegłą,
- 7) nakaz utrzymania wystroju zewnętrznego budynku, w tym detalu architektonicznego schodów balustrad,
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych naruszających kompozycje eksponowanych elewacji.

3. W obszarze planu znajduje się zabytkowa Aleja lipowo-klonowa z XIX/XX w., przy drodze z Krężołów do Bukowa, ujęta w ewidencji zabytków, dla której ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miejscach usuniętych drzew gatunkami tymi samymi, co istniejące;
- 2) prowadzenie prac pielęgnacyjnych drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody.

4. W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne Krężoły 2 - AZP 58-15/4, ujęte w Ewidencji Zabytków i wskazane na rysunku planu, które należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot o cechach zabytku, mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku symbolami KDZ, KDD;
- 2) teren usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem UK-US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się ogólnodostępność z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów MN i MN-U:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż:

- dla zabudowy wolnostojącej - 800m²,
- dla zabudowy bliźniaczej - 400m²,
- dla zabudowy szeregowej - 200m²,

- b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 10m;
 - 2) dla terenów MWW, U, UK-US:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 500m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 10m;
 - 3) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 2m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2m;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących lub dla regulacji granic.

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Na obszarze planu, w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Zielona Góra / Babimost, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia, określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej 50 m nad poziom terenu lub większej, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

3. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej SN-15kV (20kV), wskazuje się pas technologiczny o szerokości 14,0m, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne. Po skablowaniu linii elektroenergetycznej, dopuszcza się wykorzystanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ lub KDD, z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku symbolami KDZ;
- 2) tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolami KDD;
- 3) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami KR;
- 4) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 6m oraz przy zapewnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej.

4. Dopuszcza 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.

5. Tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku symbolami KDD lub KDG oraz tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami KR, ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy.

6. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej;
- 2) w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc należy zsumować;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży;
- 4) dla usług, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do zapotrzebowania oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę, modernizację lub rozbudowę sieci wodociągowej.

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- 3) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie systemów infiltracyjnych, retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych,
 - b) budowę urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazowych;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w budynku mieszkalnym, przy czym usługi nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług nauki, usług turystyki, handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- mieszkalnych - 10m,
- gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

8) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- b) dachy płaskie lub jednospadowe,
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 5) miejsc do gromadzenia odpadów,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej,
- 2) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 10m,
 - usługowych – 12m,
 - gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany – 5m,
 - pozostałe – 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWW** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 5) miejsc do gromadzenia odpadów,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0, 1,

b) maksymalna – 1,2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- mieszkalnych – 12m,

- gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

7) zasady kształtowania dachów:

d) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

e) dachy budynków gospodarczych, garaży, wiat:

- symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

- dachy płaskie lub jednospadowe;

8) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: parking, zabudowa mieszkaniowa, związana z przeznaczeniem podstawowym.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0, 1,
 - b) maksymalna – 1,8;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - usługowych – 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 10m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;
 - 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.
- § 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) magazyn związany z funkcją podstawową,
 - b) parking.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług edukacji, usług nauki, usług sportu i rekreacji, handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0, 1,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - usługowych – 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - gospodarczych, garaży wolnostojących – 10m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) magazyn związany z przeznaczeniem podstawowym,
- b) parking.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług edukacji, usług nauki, usług turystyki, handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 4) miejsc do gromadzenia odpadów,
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0, 1,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - usługowych – 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;

8) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- b) dachy płaskie lub jednospadowe,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UK-US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usługi kultury i rozrywki lub sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe z zakresu usług edukacji, gastronomii, handlu detalicznego, biurowych i administracji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingu;
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0, 1,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - usługowych – 15m,
 - gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) utrzymanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej,
- 3) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie lub realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01;
 - b) maksymalna: 0,8;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 7;
- 5) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna;
- 7) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi zbiorcze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 34. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 35. W zakresie objętym niniejszą uchwałą, tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.239.2020 z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kręchoły (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1997 z dnia 18 sierpnia 2020 r.).

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

Opiniuję pod względem formalnoprawnym

Sulechów, dnia 11.07.2025

Leontyna Przewłoka-Grzegorzyn
radca prawny

R - ZG/321



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
TERENÓW POŁOŻONYCH W OKOLICY UL. KARGOWSKIEJ I UL. BABIMOJSKIEJ,
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY**
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Linia ewidencyjna 2000 STRZEŻA V - EPSU.21.76
Liczba w GUGK 1472.2003.0000.01.1
Wzrost prądu Słonecznego Powiatu w Zakładzie GUGK



Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr/2025
Rady Miejskiej w Sulichowie
z dnia 2025 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obiekty zabudowlane, wpisane do Ewidencji Zabudowy, objęte ochroną
- Alce przyszłe wpisane do Ewidencji Zabudowy

Przeznaczenia terenów:

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- U - Tereny usług
- UK-US - Tereny usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji
- WS - Tereny widokowo-parkowe i rekreacyjne
- IE - Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- KDL - Tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg stwarczonych
- KDO - Tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg dojazdowych
- KR - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska
- Linie elektroenergetyczne słupowe
- Strefy technologiczne linii elektroenergetycznych
- Wymiary w metrach
- Nazwy ulic

Obszar planu znajduje się w całości w:
- zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w rozumieniu Rozporządzenia, obowiązujących parametrów i wskaźników określonych w dokumentacji rejestrowej zbrodni oraz ograniczeniach, określonych w przepisach odrębnych dotyczących blokadei cywilnej.

Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przeznaczonego Gminy Sulichów
uchwalonego przez Radę Miejską w Sulichowie
uchwałą Nr 005/433/2025 z dnia 30 marca 2025 r.



Legenda Studium

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obiekty zabudowlane, wpisane do Ewidencji Zabudowy, objęte ochroną
- Alce przyszłe wpisane do Ewidencji Zabudowy
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- U - Tereny usług
- UK-US - Tereny usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji
- WS - Tereny widokowo-parkowe i rekreacyjne
- IE - Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- KDL - Tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg stwarczonych
- KDO - Tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg dojazdowych
- KR - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska
- Linie elektroenergetyczne słupowe
- Strefy technologiczne linii elektroenergetycznych
- Wymiary w metrach
- Nazwy ulic

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej,
w obrębie geodezyjnym Krężoły

§ 1. Na podstawie art. 17 pkt 13 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), przeprowadzono konsultacje społeczne, w dniach od 20 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r., zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły. W ustalonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miejska w Sulechowie, nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Miejska w Sulechowie uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;
- 2) realizacją chodników wzdłuż dróg publicznych;
- 3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły, przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.44.2024 z dnia 21 maja 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Na tej podstawie w dniu 23 września 2024 r. zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Sulechów oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz możliwości składania wniosków do 18 października 2024 roku.

Tereny objęte przedmiotowym projektem uchwały położone są w obrębie Krężoły w obszarze zwartej zabudowy wiejskiej. W skład opracowania wchodzi teren stanowiący głównie teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej usytuowane na wschód od ulic Kargowskiej i ul. Babimojskiej.

Przedmiotowe tereny są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.239.2020 z dnia 18 sierpnia 2020 r., zgodnie z którym są to tereny położone w granicach obszaru 1km od granicy ścisłej ochrony zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechowa. Dla terenów położonych w granicach przedmiotowego obszaru, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, obowiązują ustalenia narzucone przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (np. kształt dachu, rodzaj pokrycia dachowego). W związku ze skreśleniem z rejestru zabytków części zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechowa na podstawie decyzji Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu z dnia 10 sierpnia 2021 r. znak DOZ-OAiK.650.90.2018.UB, brak jest podstaw wprowadzania ograniczeń w ustaleniach planu miejscowego związanych ze strefą 1km od granicy ścisłej ochrony zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechowa

Przeprowadzono analizę zasadności przedmiotowego opracowania planu miejscowego, w tym jej zgodności z ustaleniami obowiązującego obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów. Sporządzenie przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: „*plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Sulechowie, do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r.

poz. 1112, z późn. zm.). Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., pismem znak WZŚ.411.135.2024.JF z dnia 4 października 2024 r.,

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze, pismem znak NZ.9022.4.25.2024 z dnia 10 października 2024 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia - WZŚ.410.90.2025.EK z dn. 26 marca 2025 r.,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze – Opinia – NZ.9022.5.7.2025 z dn. 20 marca 2025 r.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru i zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zurbanizowane położone w rejonie ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Kręzoły oraz tereny przyległe, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych były już wskazane pod zabudowę. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych. Miejsca lokalizacji zabudowy ograniczono poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;

- na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

·plan chroni interes publiczny – waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy;

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

·w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczności lokalnej, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia zmiany planu są zgodne z uchwałą nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sulechów. W ww. uchwale stwierdzono dopuszczalne opracowywanie zmian jednostkowych miejscowych planów na terenie gminy wskutek składanych nowych wniosków.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski, również te przed rozpoczęciem procedury planistycznej. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Miejskiej, przed wystąpieniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub styknie do niej. Obszary objęte planem leżą w granicach jednostek osadniczych, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Kręzoły, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje. W niewielkim stopniu mogą wzrosnąć natomiast potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego miasta stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze gminy.

**Kierownik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego
i Obrotu Nieruchomościami**
– *Damian Stachowiak*