
mgr inż. Robert Stolarski

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2022 r.
Zatwierdzony przez 

**UCHWAŁA NR XXXVIII . 2022
RADY GMINY GÓRZYCA**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek – Laski
Lubuskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XIX.110.2020 Rady Gminy Górzycy z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek – Laski Lubuskie, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy przyjętego, jako ujednolicą wersję, uchwałą Nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 r., Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowości Radówek i Laski Lubuskie wraz z przyległymi terenami.

2. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 81,8 ha w tym miejscowość Laski Lubuskie o powierzchni około 46,4 ha i miejscowości Radówek o powierzchni około 35,4 ha, których granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 i załącznik Nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 3 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Ryszard Konieczny

4) załącznik Nr 5 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

5) załącznik Nr 6 – dane przestrzenne.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i zagrodowego, z ustaleniem zasad ich zabudowy i zagospodarowania, wraz z uzupełniającą funkcją usługową, zielenią towarzyszącą oraz infrastrukturą techniczną.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na dwa obszary oznaczone literą A obejmujący miejscowość Laski Lubuskie - załącznik nr 1 oraz literą B obejmujący miejscowość Radówek – załącznik nr 2. Każdy obszar jest podzielony na tereny funkcjonalne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi. Każdy teren funkcjonalny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym. Symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi, którym dodatkowo przypisano oznaczenie A lub B wskazując do jakiej miejscowości dany teren funkcjonalny przynależy, natomiast druga cyfra w oznaczeniu, to kolejny numer terenu o tej samej funkcji.

2. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu funkcjonalnego również w przypadku różnicy z ustaleniami ogólnymi;
- 3) tereny funkcjonalne, dla których sformułowano identyczne ustalenia grupowane są w jednym punkcie.

3. W obrębie terenu funkcjonalnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu – występowania obszarów i obiektów przyrodniczych podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach właściwego terenu funkcjonalnego, a obszary lub obiekty podlegające ochronie oznaczono na rysunku planu;
- 2) objęcia ochroną dóbr kultury – obszarów i obiektów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 9 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach właściwego terenu funkcjonalnego, a obszary lub obiekty podlegające ochronie oznaczono na rysunku planu.

4. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu, stanowiący dwa oddzielne załączniki, sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) przebiegi linii określonych na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem w tym oznaczeniu literowym lub literowo-cyfrowym;
- 2) szerokość frontu wydzielanej działki – szerokość granicy przylegającej do drogi, w przypadku działek położonych przy skrzyżowaniach dróg do szerokości tej wlicza się trójkąt widoczności rzutowany na przedłużenie granicy frontowej;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej – dopuszczalne maksymalnie 1,5-metrowe przekroczenie tej linii kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25% szerokości całkowitej lica budynku, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy budynków towarzyszących lub dopuszczonymi takie jak garaże, budynki gospodarcze, oranżerie. Dla dobudowanych garaży dopuszczalne jest maksymalnie 1,5-metrowe przekroczenie lub wycofanie linii zabudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; dla budynków istniejących lub ich części zlokalizowanych poza obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania, bez powiększania ich kubatury poza linią obrysu budynku;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – dla budynków istniejących lub ich części zlokalizowanych poza tym obszarem dopuszcza się rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania, bez powiększania ich kubatury poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, w stosunku do powierzchni działki lub terenu:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy, ganki, werandy, przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku,
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, tarasów otwartych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, sztucznych oczek wodnych;
- 6) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej – budynek mieszkalny o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych w rodzinnym gospodarstwie rolnym lub hodowlanym, w budynku mieszkalnym dopuszcza się pomieszczenia o funkcji agroturystyki w tym pokoje pod wynajem;
- 7) usługi nieuciążliwe – usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60,0 m² i gastronomii o powierzchni użytkowej do 70,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, w tym działalność wytwórcza i usługowa artystów, z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej, której oddziaływanie w zakresie zanieczyszczeń, wibracji, hałasu, uciążliwości odorowej zamyka się w granicach własnej działki, nie wymagające składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie i nie oddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu;
- 8) infrastruktura techniczna – sieci, obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną, melioracyjną;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu;
- 10) ciąg komunikacyjny – wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów lub ruchu pieszych;
- 11) wielkość procentowa powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – RM;
- 5) tereny sportu i rekreacji – US;



- 6) tereny kultu religijnego – UK;
- 7) teren usług nieuciążliwych – U;
- 8) tereny usług oświaty – UO;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – IT;
- 10) tereny upraw rolnych – R;
- 11) tereny ogrodów działkowych – ZD;
- 12) tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 13) las – ZL;
- 14) cmentarz – ZC;
- 15) tereny wód powierzchniowych – WS;
- 16) tereny drogi publicznej - drogi klasy głównej – KDG;
- 17) tereny drogi publicznej - drogi klasy dojazdowej – KDD;
- 18) tereny drogi wewnętrznej – KDW;
- 19) tereny ciągu pieszo-jezdnego – Kpj.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1. Lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami dla terenów funkcjonalnych oraz z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, a w przypadku braku wyznaczenia linii zabudowy na działkach budowlanych obowiązują przepisy odrębne w zakresie lokalizacji zabudowy.

2. Na terenach działek budowlanych, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie ma dodatkowych ustaleń, dopuszcza się lokalizację, w układzie prostokątnym lub równoległym do budynków mieszkalnych, zabudowy towarzyszącej – wolnostojących garaży, rekreacji indywidualnej, budynków usługowych i gospodarczych w tym wiat, o następujących parametrach:

- 1) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
 - a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
 - b) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 3,5 m,
 - c) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci $20^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się dachy płaskie nad garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub bezpośrednio przylegającymi do niego;
- 2) na działkach zabudowy zagrodowej:

- a) wysokość zabudowy do 9,0 m do kalenicy, dotyczy też wiat,
- b) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 7,5 m, dotyczy też wiat,
- c) dachy symetryczne, dwuspadowe lub kolebkowe o kątach nachylenia połaci dachów symetrycznych i dwu spadowych minimum 15°;

3. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:

- a) wysokość do 3,0 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 5°÷35°.

4. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

- 1) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, zachowanie charakterystycznej, podstawowej formy i parametrów budynków mieszkalnych i gospodarczych na działce, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, z dopuszczeniem rozbudowy do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i budowy do 0,7 m ścianki kolankowej poddasza budynku mieszkalnego, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 2) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, szarości, bieli oraz pastelowych w odcieniu żółci, czerwieni, zieleni z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu m.in. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej lub tradycyjnej; ograniczenie kolorów połaci dachowych do odcieni: czerwonego, brązowego, czarnego i szarego;
- 3) doświetlenie kondygnacji poddasza poprzez okna w ścianach szczytowych, okna połaciowe oraz lukarny według następujących zasad:
 - obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku,
 - forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji, tj. maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni otworu okiennego kondygnacji niższej na obiekcie na którym będzie realizowana,
 - rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć na jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
 - minimalna odległość lukarny od ściany poprzecznej lub szczytowej - 1,5 m,

- geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii głównej połaci dachu,
- pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do pokrycia dachu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem zapleczy placów budowy;
- 5) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji – A.US-1, A.US-2, B.US;
- 2) teren kultu religijnego – A.UK, B.UK;
- 3) teren zieleni urządzonej – A.ZP-1, B.ZP-1, B.ZP-2;
- 4) teren cmentarza A.ZC, B.ZC;
- 5) tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej – A.KDG, B.KDG oraz dojazdowej A.KDD-1, A.KDD-2, A.KDD-3, A.KDD-4, A.KDD-5, A.KDD-6, A.KDD-7, B.KDD-1, B.KDD-2, B.KDD-3.

2. Na terenach A.ZP-1, A.US-1, A.US-2, B.ZP-1, B.ZP-2 i B.US dopuszcza organizację imprez okolicznościowych i środowiskowych,

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się sytuowania;
 - a) stałych i tymczasowych obiektów nie związanych z funkcją terenu,
 - b) słupów, znaków drogowych, obiektów małej architektury oraz schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruch osobom niepełnosprawnym;
- 2) nowe oraz przebudowywane chodniki, przejścia przez jezdnie oraz trasy ruchu pieszo-rowerowego należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację małej architektury;
- 4) zakazuje się nawierzchni asfaltowych z wyjątkiem jezdni.

§ 7. Zasady scalania i podziału terenu:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu, z dopuszczeniem 5% tolerancji szerokości frontu oraz 5% tolerancji powierzchni działki.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji na scalonych lub przyległych działkach.

4. Dopuszcza się łączenie i scalanie działek w obrębie terenu funkcjonalnego.

5. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego.

6. Dopuszcza się wydzielenia działek o powierzchni do 50m² w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, niezależnie od ustaleń szczegółowych na terenach funkcjonalnych.

7. Niezależnie od ustaleń szczegółowych, dopuszcza się korektę powierzchni i kształtu działek budowlanych na poszerzenie nieruchomości.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Części terenu objętego planem znajdują się w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Obszary Natura 2000 OSO „Ujście Warty” PLC080001 – obszar specjalnej ochrony ptaków oraz Obszary Natura 2000 SOO „Ujście Warty” PLC080001 – specjalny obszar ochrony siedlisk, na wskazanym na załączniku nr 1 - obszar A, gdzie zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony obszar wyznaczono;
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar wyznaczono;
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

2. Części terenu objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego – „Ujście Warty”, którego granica została oznaczona na załączniku nr 1 - obszar A, przy kształtowaniu zagospodarowania na tym terenie obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XLIII/647/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 30 marca 2018 r., poz. 828) oraz właściwe przepisy w zakresie ochrony przyrody.

3. Planowane przedsięwzięcia realizowane na wyznaczonych obszarach Natura 2000 i Parku Krajobrazowego, mogą podlegać przeprowadzeniu procedury oceny w sprawie oddziaływania inwestycji na te obszary.

4. Na obszarze całego planu obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni, w tym rzędów i szpalerów drzew i krzewów oraz grup drzew i krzewów, nie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych i sanitarnych.

5. W zagospodarowaniu zieleni ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

6. Na rysunku planu w obszarze B wyznaczono granicę obszaru na którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

7. Z uwagi na istniejące cmentarze, które oznaczono na rysunku planu symbolami A.ZC i B.ZC, na obszarze planu występują obszary z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykułu żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz lokalizacji studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu tj. Kościół w miejscowości Laski Lubuskie wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 270 z dnia 10.04.1961 i nr KOK-I-39/76 z dnia 25.10.1976 oraz Kościół w miejscowości Radówek na podstawie decyzji nr 274 z dnia 10.04.1961 i nr KOK-I-42/76 z dnia 26.10.1976, dla ochrony których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczególnych dotyczących ochrony zabytków w tym:

- 1) trwałego zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
- 2) utrzymanie lub ewentualnie rewaloryzacja otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- 3) opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich.

2. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków w tym:

- 1) zachowanie formy architektonicznej zabudowy, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego;
- 2) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej;
- 3) doświetlenie kondygnacji poddasza wyłącznie poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe;
- 4) utrzymanie historycznego pokrycia dachowego, a w przypadku jego naprawy lub wymiany zastosowanie materiału w formie nawiązującej do niego;
- 5) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie i zachowanie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;
- 6) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w zakresie dokumentacji projektowej i prac remontowo-budowlanych oraz zmian form użytkowania w tym zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbiórki obiektu, po uzyskaniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym, z obowiązkiem sporządzenia jego inwentaryzacji budowlanej, w tym dokumentacji fotograficznej;
- 7) na rysunku planu oznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej o numeracji zgodnej wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy:
 - a) Laski Lubuskie AZP 4/40/50-06,
 - b) Laski Lubuskie AZP 15/45/50-06,
 - c) Radówek AZP 31/37/51-07,
 - d) Radówek AZP 10/10/51-07,
 - e) Radówek AZP11/11/51-07,
 - f) Radówek AZP 30-53/51-07,
 - g) Radówek AZP 33/36/51-07;
- 8) W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków w tym:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

3. Dla wskazanego na rysunku planu obszaru układu ruralistycznego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny, to jest rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych;
- 2) należy zachować przebieg: linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni wysokiej;
- 3) należy zachować poszczególne istniejące elementy tego układu w tym historyczne nawierzchnie placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, historyczną zabudowę i zieleń, warunek ten nie dotyczy zachowania obiektów w złym stanie technicznym, zagrażającym bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
- 4) w przypadku zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru oraz wpisanych do gminnej ewidencji należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 5) dla zespołu ruralistycznego w zakresie kolorystyki należy uwzględniać walory estetyczne otoczenia, a także rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi.

§ 10. Ustalenia komunikacyjne.

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem dróg zewnętrznych zapewniać będzie droga wojewódzka nr 139 klasy głównej oznaczona symbolem A.KDG i B.KDG.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
- 2) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
- 3) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych w lokalu gastronomicznym;
- 4) 1 miejsce postojowe na 15 miejsc siedzących w obiekcie kultu religijnego, przy czym dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych w pasie drogowym bezpośrednio przylegającym do terenu funkcjonalnego lub na innym terenie zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 5) 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej rzemiosła usługowego;
- 6) 1 miejsce postojowe na 15 użytkowników jednocześnie biblioteki, świetlice, kluby sportowe i inne usługi publiczne przy czym dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych w pasie drogowym bezpośrednio przylegającym do terenu funkcjonalnego;
- 7) boisko sportowe – 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych i 1 miejsce postojowe dla autobusów przy czym dopuszcza się wydzielenie miejsc

postojowych w pasie drogowym bezpośrednio przylegającym do terenu funkcjonalnego;

- 8) dodatkowo na jednej działce minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług sportu i rekreacji, usług oświaty oraz innych usług w przypadku budynków usługowych wolnostojących;

3. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 5 miejsc postojowych dla rowerów na terenach: US, UO i UK.

§ 11. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w miejscowości Laski Lubuskie z wodociągu grupowego z ujęcia z hydroforni znajdującej się z poza granicami planu, a dla miejscowości Radówek z ujęcia w miejscowości Radów gm. Rzepin;
- 2) w warunkach specjalnych zapewnienie zaopatrzenia w wodę ze studni awaryjnych, lokalizowanych po rozpoznaniu hydrogeologicznym, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) z uwagi na lokalizację istniejących cmentarzy na obszarze planu, należy zachować minimalną odległość 150 m od granicy terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami A.ZC i B.ZC do studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w drogach i ciągach komunikacyjnych, zgodnie z technicznymi warunkami realizacji kanalizacji sanitarnej; w przypadkach szczególnych dopuszcza się lokalizację przepompowni na wydzielonych terenach poza drogami i ciągami komunikacyjnymi;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni, lokalizowanych w granicach własnych działek. W przypadku lokalizacji indywidualnych oczyszczalni, prace budowlane winny być poprzedzone opracowaniem dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki realizacji tej inwestycji i jej wpływ na wody podziemne.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z terenów zabudowy do studni chłonnych, zbiorników na wodę deszczową lub gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności, w tym dopuszcza się budowę systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 2) dopuszcza się do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, placów oraz powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszych oraz terenów o funkcjach usługowych, poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych oraz do zbiorników wodnych znajdujących się w centrum miejscowości Laski Lubuskie i Radówek.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami dla gminy Górzycza, z selektywną zbiórką odpadów w miejscu powstawania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejące i projektowanej sieci gazowej, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe, lokalizowanych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;
- 2) do czasu budowy sieci dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy, w tym z instalacji zbiornikowej.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, preferowane zasilanie ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, energia ze źródeł odnawialnych lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z istniejących i projektowanych na obszarze objętym planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem objętym planem;
- 2) odcinki istniejących elektroenergetycznej linii napowietrznych 15kV i 0,4 kV, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się możliwość ich skablowania lub dopuszcza się ich pozostawienie na terenach działek

nieprzeznaczonych pod zabudowę z zakazem wprowadzania nasadzeń roślinności średniej i wysokiej pod liniami;

- 3) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 15kV;
- 4) w miejscach skrzyżowania z projektowaną jezdnią, istniejące i projektowane sieci kablowe zabezpieczyć poprzez ich umieszczenie w przepustach rurowych;
- 5) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn obowiązuje zachowanie odpowiednich korytarzy technologicznych i stref ochronnych o szerokościach o których mowa w przepisach wykonawczych.

8. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW, RM, US lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu przepisów szczegółowych o odnawialnych źródłach energii chyba, że ustalenia szczegółowe planu zakazują lokalizacji takich instalacji;
- 2) odnawialne źródła energii montowanych na dachach dopuszcza się na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu;
- 3) zakazuje się lokalizacji biogazowni i siłowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW na obszarze planu.

9. Obsługa telekomunikacyjna – na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

10. Projektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów komunikacyjnych oraz w zależności od potrzeb przez inne tereny funkcjonalne, a w przypadku dróg oznaczonych symbolami A.KDG i B.KDG dopuszcza się przebieg podziemnej infrastruktury technicznej tylko i wyłącznie poza istniejącą i docelową jezdnią drogi.

11. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami niniejszego planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w zakresie infrastruktury obiektów istniejących.

13. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

14. Istniejące na obszarze objętym planem urządzenia melioracji wodnych szczegółowych do zachowania; dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

15. Wymienionych w ustaleniach szczegółowych terenów dróg przebieg sieci infrastruktury technicznej nie oznacza konieczności budowy wszystkich tych sieci.

§ 12. W granicy opracowania planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz wskazanych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 3.

A.Ustalenia szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów funkcjonalnych dla obszaru A

§ 13. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od A.1MN-1 do A.1MN-12 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością lokalizacji na działce wolnostojących garaży i budynków gospodarczych oraz budynków rekreacji indywidualnej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,6,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu budynku mieszkalnego do 4,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 18,0m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 14,0 m,
 - g) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego od 25° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy dla terenu A.1MN-1, A.1MN-6 i A.1MN-7 równoległy lub prostopadły do frontu działki, a dla pozostałych terenów równoległy do frontu działki przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
 - i) linie zabudowy według rysunku planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0m licząc od linii rozgraniczającej drogę lub ciąg komunikacyjny.
- 3) Zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1000,0 m², przy uwzględnieniu zapisów § 7,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 14. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od A.2MN-1 do A.2MN-8 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych oraz budynków rekreacji indywidualnej.
Dopuszcza się na terenie A.2MN-7 zabudowę bliźniaczą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej do 30%, a dla bliźniaczej 45% powierzchni działki, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 50%, a dla bliźniaczej 45% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,6,
 - d) wysokość nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,5 m,
 - f) w przypadku remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,
 - g) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 12,0 m,
 - h) kształt dachu projektowanej zabudowy mieszkaniowej dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kształt dachu istniejącej zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem o którym mowa w § 9,
 - i) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku mieszkalnego przy zachowaniu zasad określonych w §5,

j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogę lub ciąg komunikacyjny.

3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 800,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 20,0m, a dla zabudowy bliźniaczej 12,0 m, nie dotyczy działek narożnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;

5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;

6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 15. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami A.1MN/U-1 i A.1MN/U-2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca z usługami i z dopuszczeniem lokalizacji na działce wolnostojących budynków usług nieuciążliwych, garaży i budynków gospodarczych oraz budynków rekreacji indywidualnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
- e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu budynku mieszkaniowego do 4,5 m,
- f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 22,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 9,0 m,
- g) kształt dachu dwu - lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych budynku mieszkaniowego 25° do 45°,

- h) układ głównej kalenicy w przypadku dachu dwuspadowego, równoległy do frontu działki, przy zachowaniu zasad określonych w §5,
 - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1000,0 m², przy uwzględnieniu zapisów § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 16. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od A.2MN/U-1 do A.2MN/U-10 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami z dopuszczeniem lokalizacji na działce wolnostojących budynków usług nieuciążliwych, garaży i budynków gospodarczych oraz budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 35%, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy na działce,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy minimum 45%,
 - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
 - d) wysokość nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,5 m,
 - f) w przypadku remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,
 - g) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 21,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 12,0 m,
 - h) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kształt dachu istniejącej zabudowy do zachowania,
 - i) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku mieszkaniowego przy zachowaniu zasad określonych w § 5,

j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogę lub ciąg komunikacyjny;

3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 800,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 20,0 m, nie dotyczy działek narożnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;

5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8. Na część terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.2MN/U-7 wyznaczona się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w obszarach których obowiązują przepisy odrębne;

6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolami A.1MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu – planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na działce garaży i budynków gospodarczych.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) łączna powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni działki,

c) intensywność zabudowy – 0,01- 1,5,

d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, a pozostałej do 4,5 m w tym jedna kondygnacja nadziemnych,

e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu dla zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, a dla pozostałej do 4,0 m,

f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 30,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 6,0 m,

g) kształt dachu - płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia,

h) układ głównej kalenicy dowolny,

- i) linie zabudowy według rysunku planu.
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 600,0 m², przy uwzględnieniu zapisów § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolami A.2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na działce garaży i budynków gospodarczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy – 0,01- 1,5,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, a pozostałej do 4,5 m w tym jedna kondygnacja nadziemnych,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu dla zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, a dla pozostałej do 4,0 m,
 - f) w przypadku remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,
 - g) szerokość frontu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 22,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 6,0 m,
 - h) kształt dachu w nowo projektowanej zabudowie płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia,
 - i) układ głównej kalenicy dowolny,
 - j) linie zabudowy według rysunku planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 600,0 m², przy uwzględnieniu zapisów § 7,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolami A.1RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - planowana zabudowa zagrodowa w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych, z wyłączeniem obiektów inwentarskich zaliczonych do przedsięwzięć znacząco oddziaływających na środowisko. Dopuszcza się w ramach działalności agroturystycznej lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy wolnostojącej minimum 40% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,5 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 40,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy mieszkaniowej dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku mieszkalnego przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
 - i) wyznacza się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 2000,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0 m, nie dotyczy działek narożnych.

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 20. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami A.2RM-1, A.2RM-2, A.2RM-3 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – istniejąca i planowana zabudowa zagrodowa w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych, z wyłączeniem obiektów w inwentarskich zaliczonych do przedsięwzięć znacząco oddziaływających na środowisko. Dopuszcza się w ramach działalności agroturystycznej lokalizację budynków rekreacji indywidualnej.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy,
- b) intensywność zabudowy – 0,01- 0,9,
- c) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy wolnostojącej minimum 35% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
- e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,0 m,
- f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 20,0 m,
- g) kształt dachu projektowanej zabudowy mieszkaniowej dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- h) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku mieszkalnego przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
- i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 2000,0m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0 m, nie dotyczy działek narożnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;

- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8. Na część terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.2RM-2 wyznaczona się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w obszarach których obowiązują przepisy odrębne;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług nieuciążliwych z możliwością wydzielenia lokalu mieszkalnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,001- 0,7,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 7,5 m,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 4,5 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy dowolna,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy - dowolny,
 - h) układ głównej kalenicy dowolny,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 2,5 m w liniach rozgraniczających.

§ 22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.US-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem lokalizacji zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,001- 0,1,

- c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 3,5 m,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 3,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy do 4,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się lokalizację wiat, altan, małej architektury;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) część powierzchniowego zbiornika wodnego, którego większa część znajduje się na terenie A.ZP-1 do zachowania, przebudowy lub powiększenia;
- 7) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 2,5 m w liniach rozgraniczających.

§ 23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.US-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji w tym hal sportowych oraz plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,001- 0,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 12,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 12,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy do 50,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dach płaski,

- h) układ kalenicy dowolny,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się lokalizację wiat, altan, małej architektury;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
 - 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
 - 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.UK ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejącego budynku kościoła objętego ochroną konserwatorską, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 270 z dnia 10.04.1961 i nr KOK-I-39/76 z dnia 25.10.1976 r.,
 - b) dopuszcza się rozbudowę oraz dobudowę elementów budynku zgodnie z ustaleniami § 9 ust 1,
 - c) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej z uwzględnieniem historycznego kształtowania zieleni na terenach przykościelnych zgodnie z wytycznymi § 9 ust 1,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz oświetlenie terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu,
 - f) wysokość nowo projektowanej zabudowy do 7,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - g) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 4,5 m,
 - h) szerokość frontu zabudowy dowolny,
 - i) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - j) układ głównej kalenicy dowolny,
 - k) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9. Teren jest otoczony zabytkowym ogrodzeniem do zachowania;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8. Teren funkcjonalny objęty strefą ochrony sanitarnej cmentarza, w obszarze której obowiązują przepisy odrębne;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 2,5 m w liniach rozgraniczających.

§ 25. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejący cmentarz;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących cennych gatunków drzew i krzewów,
 - b) nasadzenia roślin, krzewów i drzew o charakterze zwartego szpaleru,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury przy uwzględnieniu historycznego układu terenu,
 - d) wysokość zabudowy do 4,5 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;
 - e) szerokość elewacji frontowej do 5,0 m,
 - f) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9. Teren jest otoczony zabytkowym ogrodzeniem do zachowania;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 2,5 m w liniach rozgraniczających.

§ 26. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.WS-1, i A.WS-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zachowanie dotychczasowej infrastruktury wodnej z dopuszczeniem remontu, rozbudowy i przebudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz prowadzenie hodowli ryb na terenie A.WS-1, w tym lokalizację pomostów oraz mostów i przepustów,
 - c) z uwagi na sposób zagospodarowania terenu nie ustala się powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, szerokości frontu zabudowy, kształtu i sposobu przykrycia obiektów oraz linii zabudowy,
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek – według przepisów odrębnych;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie dotyczy;
 - 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
 - 6) dostępność komunikacyjna terenu według rysunku planu.

§ 27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczony na rysunku planu symbolem A.ZD-1 i A.ZD-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren ogródków działkowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,001- 0,1,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 5,5 m,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 3,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy do 6,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy dowolny,
 - i) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, wiat, małej architektury;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimalnej 200,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 15,0 m, nie dotyczy działek narożnych;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 28. Dla terenu funkcjonalnego oznaczony na rysunku planu symbolem A.ZP-1, A.ZP-2 i AZP-3, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,0001- 0,1,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 5,5 m,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 3,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy do 6,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy dowolny,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się:
 - realizację ciągów komunikacyjnych,
 - lokalizację miejsc postojowych, których suma powierzchni nie przekroczy 10% powierzchni terenu,
 - budynków gospodarczych i wiat,
 - obiektów małej architektury w tym pomostów, obiektów oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
 - przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków,
 - k) teren A.ZP-1 ogólnodostępny,
 - l) zbiornik wód powierzchniowych na terenie A.ZP-1 do zachowania, przebudowy, lub powiększenia;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego z zakazem podziału na działki z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 2,5 m w liniach rozgraniczających.

§ 29. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - las;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem budynków i budowli związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
 - b) dopuszcza się lokalizację i budowę dróg oraz liniowych obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania leśnego przeznaczenia terenu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - zakaz podziału na działki z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu oraz dróg wewnętrznych i duktów leśnych.

§ 30. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.R-1 – A.R-8 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny upraw rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - dróg i ciągów komunikacyjnych o szerokości do 8,0 m,
 - liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - wolnostojących obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, wraz z infrastrukturą,
 - dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych oraz budowli służących gospodarce rolnej przy uwzględnieniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 500,0 m² powierzchni zabudowy przypadającej na jedną działkę;

- c) z uwagi na sposób zagospodarowania terenu nie określa się intensywności zabudowy,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki,
 - e) szerokość frontu zabudowy do 30,0 m,
 - f) kształt i sposób przykrycia dachów dla budynków - dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 45°,
 - g) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - h) linie zabudowy według przepisów odrębnych jednak nie bliżej niż w odległości 6,0 m od dróg.
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimalnej 3000,0 m² przy uwzględnieniu zapisów § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0 m, nie dotyczy działek narożnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8. Część terenu funkcjonalnego A.R-1 i A.R-6 znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, w obszarze której obowiązują przepisy odrębne;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 31. Dla teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem A.IT, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego, a w przypadku dopuszczenia lokalizacji wieży telefonii komórkowej do maksymalnie wysokości 50,0 m licząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego wieży,
 - d) szerokość elewacji frontowej do 6,0 m,
 - e) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
 - f) pokrycie papą, blachą, blachodachówką lub dachówką;

- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 32. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych – istniejąca droga kategorii wojewódzkiej, klasy drogi głównej;
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebieg podziemnej infrastruktury technicznej tylko i wyłącznie poza istniejącą i docelową jezdnią drogi,
 - d) przebudowę i remont,
 - e) podział terenu;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

§ 33. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami A.KDD-1, A.KDD-2, A.KDD-3, A.KDD-4, A.KDD-5, A.KDD-6, A.KDD-7 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych – istniejące drogi kategorii gminnej, klasy drogi dojazdowej;
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowę i remont,

- e) podział terenu;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

§ 34. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami A.KDW-1, A.KDW-2, A.KDW-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowę i remont,
 - e) podział terenu,
 - f) drogę jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

§ 35. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami A.Kpj-1, A.Kpj-2, A.Kpj-3, A.Kpj-4, A.Kpj-5, A.Kpj-6 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ciągi pieszo – jezdne,
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu,
- 3) dopuszcza się:
 - a) nawierzchnie gruntową oraz utwardzoną o nawierzchni typu polbruk, płyty chodnikowe, asfalt, kamień,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowę i remont,
 - e) podział terenu;

- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym, obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

Rozdział 3.

B.Ustalenia szczegółowe

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów funkcjonalnych dla obszaru B

§ 36. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami B.1MN-1 do B.1MN-7 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością lokalizacji na działce wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,6,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu budynku mieszkalnego do 4,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 18,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 9,0 m,
 - g) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego od 25° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległy lub prostopadły do frontu działki, przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
 - i) linie zabudowy według rysunku planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogę lub ciąg komunikacyjny;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1000,0 m², przy uwzględnieniu zapisów § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20,0 m;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 7) na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem B.1MN-3 znajduje się hydrologiczny otwór wiertniczy, którego likwidacja może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od B.2MN-1, B.2MN-2, B.2MN-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych oraz budynków rekreacji indywidualnej. Dla terenu B.2MN-1 dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy wolnostojącej do 30% a dla bliźniaczej 45% powierzchni działki, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy – 0,01- 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy wolnostojącej minimum 50%, a dla bliźniaczej 45% powierzchni działki,
 - d) wysokość nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,0 m,
 - f) w przypadku remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,
 - g) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 12,0 m,
 - h) kształt dachu projektowanej zabudowy mieszkaniowej dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kształt dachu istniejącej zabudowy do zachowania,
 - i) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku przy zachowaniu zasad określonych w § 5,

- j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogę lub ciąg komunikacyjny;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 800,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 20,0 m, a dla zabudowy bliźniaczej 12,0 m nie dotyczy działek narożnych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 38. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami B.1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, dopuszcza się lokalizację na działce wolnostojących budynków usług nieuciążliwych, garaży i budynków gospodarczych oraz budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu do 4,5 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 22,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 9,0 m,
 - g) kształt dachu dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego od 25° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy w przypadku dachu dwu spadowego, równoległy lub prostopadły do frontu działki,

- i) linie zabudowy według rysunku planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogę lub ciąg komunikacyjny;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1000,0 m², przy uwzględnieniu zapisów § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 39. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od B.2MN/U-1 do B.2MN/U-8 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami, dopuszcza się lokalizację na działce wolnostojących budynków usług nieuciążliwych, garaży i budynków gospodarczych, oraz budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 40%, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy na działce,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy minimum 45%,
 - c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
 - d) wysokość nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,5 m,
 - f) w przypadku remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy parametr wysokości zachować zgodnie z istniejącą zabudową,
 - g) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 12,0 m,



- h) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kształt dachu istniejącej zabudowy do zachowania,
 - i) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku mieszkalnego przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
 - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku wrysowanej takiej linii, wyznacza się nieprzekraczalną linię dla nowo projektowanej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogę lub ciąg komunikacyjny;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 800,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 20,0 m, nie dotyczy działek narożnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8. Na część terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.2MN/U-1, B.2MN/U-2, B.2MN/U-3, B.MN/U-6 wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, w obszarze której obowiązują przepisy odrębne.
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. W przypadku ciągów komunikacyjnych nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 40. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolami B.1RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - planowana zabudowa zagrodowa w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych, z wyłączeniem obiektów w inwentarskich zaliczonych do przedsięwzięć znacząco oddziaływających na środowisko. Dopuszcza się w ramach działalności agroturystycznej lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,01- 0,8,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,

- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 40,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy mieszkaniowej dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy równoległy do frontu budynku przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 2000,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0 m, nie dotyczy działek narożnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9,
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dostęp z wydzielonych działek do drogi publicznej tylko poprzez drogę wewnętrzną B.KDW-3.

§ 41. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami B.2RM-1, B.2RM-2, B.2RM-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca i planowana zabudowa zagrodowa w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych, z wyłączeniem obiektów w inwentarskich zaliczonych do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Dopuszcza się w ramach działalności agroturystycznej lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki, przy uwzględnieniu już istniejącej zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy – 0,01-0,9,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni działki,

- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 4,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m, szerokość frontu pozostałej zabudowy do 40,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy mieszkaniowej dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu budynku przy zachowaniu zasad określonych w § 5,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 2000,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0 m, nie dotyczy działek narożnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8. Na część terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami B.2RM-2 i B.2RM-3 wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, w obszarze której obowiązują przepisy odrębne;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. W przypadku podziału terenu B.2RM-3 na działki budowlane dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z drogi B.KDD-3.

§ 42. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.US ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren sportu i rekreacji w tym hal sportowych, plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,001-0,2,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 7,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 7,0 m,

- f) szerokość frontu zabudowy do 20,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy - dowolny,
 - h) układ kalenicy dowolny,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się lokalizację wiat, altan, małej architektury;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 43. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.UK ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejącego budynku kościoła objętego ochroną konserwatorską, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 274 z dnia 10.04.1961 i nr KOK-I-42/76 z dnia 26.10.1976,
 - b) dopuszcza się rozbudowę oraz dobudowę elementów budynku zgodnie z ustaleniami § 9 ust 1,
 - c) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej z uwzględnieniem historycznego kształtowania zieleni na terenach przykościelnych zgodnie z wytycznymi § 9 ust 1 pkt 1,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz oświetlenie terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu,
 - f) wysokość nowo projektowanej zabudowy do 7,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu,
 - g) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 4,5 m,
 - h) szerokość frontu zabudowy dowolny,
 - i) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - j) układ głównej kalenicy dowolny,

- k) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8. Teren funkcjonalny objęty strefą ochrony sanitarnej cmentarza, w obszarze której obowiązują przepisy odrębne.
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 44. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejący cmentarz;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących cennych gatunków drzew i krzewów,
 - b) nasadzenia roślin, krzewów i drzew o charakterze zwartego szpaleru,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury przy uwzględnieniu historycznego układu,
 - d) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego,
 - e) szerokość elewacji frontowej do 5,0 m,
 - f) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 45. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług oświaty;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

- c) intensywność zabudowy – 0,01- 0,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy do 6,5 m, w tym jedna kondygnacja nadziemnych,
 - f) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 4,5 m,
 - g) szerokość frontu zabudowy do 5,0 m,
 - h) kształt dachu projektowanej zabudowy – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°,
 - i) układ kalenicy równoległy do osi kalenicy istniejącego na działce budynku,
 - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 46. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren ogródków działkowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,001- 0,1,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 3,5 m,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 3,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy do 4,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy dowolny,
 - i) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się lokalizację wiat, altan, małej architektury;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimalnej 200,0 m² przy uwzględnieniu zapisów w § 7,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 9,0 m, nie dotyczy działek narożnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 47. Dla terenu funkcjonalnego oznaczony na rysunku planu symbolem B.ZP-1 i B.ZP-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,0001-0,1,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 3,5 m,
 - e) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu nowo projektowanej zabudowy do 3,0 m,
 - f) szerokość frontu zabudowy do 4,0 m,
 - g) kształt dachu projektowanej zabudowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - h) układ głównej kalenicy dowolny,
 - i) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się:
 - realizację ciągów komunikacyjnych,
 - lokalizację miejsc postojowych, których suma powierzchni nie przekroczy 10% powierzchni terenu,
 - budynków gospodarczych i wiat,
 - przystanków komunikacji zbiorowej,
 - obiektów małej architektury, w tym pomostów, obiektów oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
 - przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków,
 - k) teren ogólnodostępny,

- l) zbiornik wód powierzchniowych na terenie B.ZP-1 do zachowania, przebudowy lub powiększenia;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego z zakazem podziału na działki z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dopuszcza się wydzielenie ciągu komunikacyjnego o minimalnej szerokości 2,5 m w liniach rozgraniczających.

§ 48. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem B.ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - las;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem budynków i budowli związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie podziemnych obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji i zlokalizowanych w pasie drogi leśnej, linii podziału powierzchniowego lub przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2,0 m bez wycinki drzew;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - zakaz podziału na działki z dopuszczeniem o którym mowa w § 7 ust 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11. Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio z dróg według rysunku planu oraz dróg wewnętrznych i duktów leśnych.

§ 49. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem B.R-1 i B.R-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny upraw rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - dróg i ciągów komunikacyjnych o szerokości do 8,0 m,
 - liniowych obiektów infrastruktury technicznej,

- wolnostojących obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, wraz z infrastrukturą,
 - budynków niemieszkalnych oraz budowli służących gospodarce rolnej przy uwzględnieniu poniższych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- b) powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 500,0 m² powierzchni zabudowy przypadającej na jedną działkę,
 - c) z uwagi na sposób zagospodarowania terenu nie określa się intensywności zabudowy,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki,
 - e) szerokość frontu zabudowy do 30,0 m,
 - f) kształt i sposób przykrycia dachów dla budynków - dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 45°,
 - g) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - h) linie zabudowy według przepisów odrębnych jednak nie bliżej niż w odległości 6,0 m od dróg;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimalnej 2000,0 m² przy uwzględnieniu zapisów § 7,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25,0 m, nie dotyczy działek narożnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
- 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §10 i § 11.

§ 50. Dla teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem B.IT, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni terenu,

- c) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego, a w przypadku dopuszczenia lokalizacji wieży telefonii komórkowej do maksymalnie wysokości 30m licząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego wieży,
 - d) szerokość elewacji frontowej do 6,0 m,
 - e) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
 - f) pokrycie papą, blachą, blachodachówką lub dachówką;
- 3) zasady i warunki scalenia oraz podziału działek - wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 9;
 - 5) zasady ochrony środowiska zgodnie z § 8;
 - 6) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 i § 11.

§ 51. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych – istniejąca droga kategorii wojewódzkiej, klasy drogi głównej,
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebieg podziemnej infrastruktury technicznej tylko i wyłącznie poza istniejącą i docelową jezdnią drogi,
 - d) przebudowę i remont,
 - e) podział terenu;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

§ 52. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami B.KDD-1, B.KDD-2 i B.KDD-3, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych – istniejące drogi kategorii gminnej, klasy drogi dojazdowej;
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowę i remont,
 - e) podział terenu;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

§ 53. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami B.KDW-1, B.KDW-2, B.KDW-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i ścieżek pieszo - rowerowych,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowę i remont,
 - e) podział terenu,
 - f) drogę jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

§ 54. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami B.Kpj-1, B.Kpj-2, i B.Kpj-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ciągi pieszo – jezdne;
- 2) linie rozgraniczenia terenów według rysunku planu;

3) dopuszcza się:

- a) nawierzchnie gruntową oraz utwardzoną o nawierzchni typu polbruk, płyty chodnikowe, asfalt, kamień,
 - b) lokalizację zjazdów z wydzielonych działek,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowę i remont,
 - e) podział terenu;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie drogowym, obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu poprzez system obrzeźnych rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 55. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

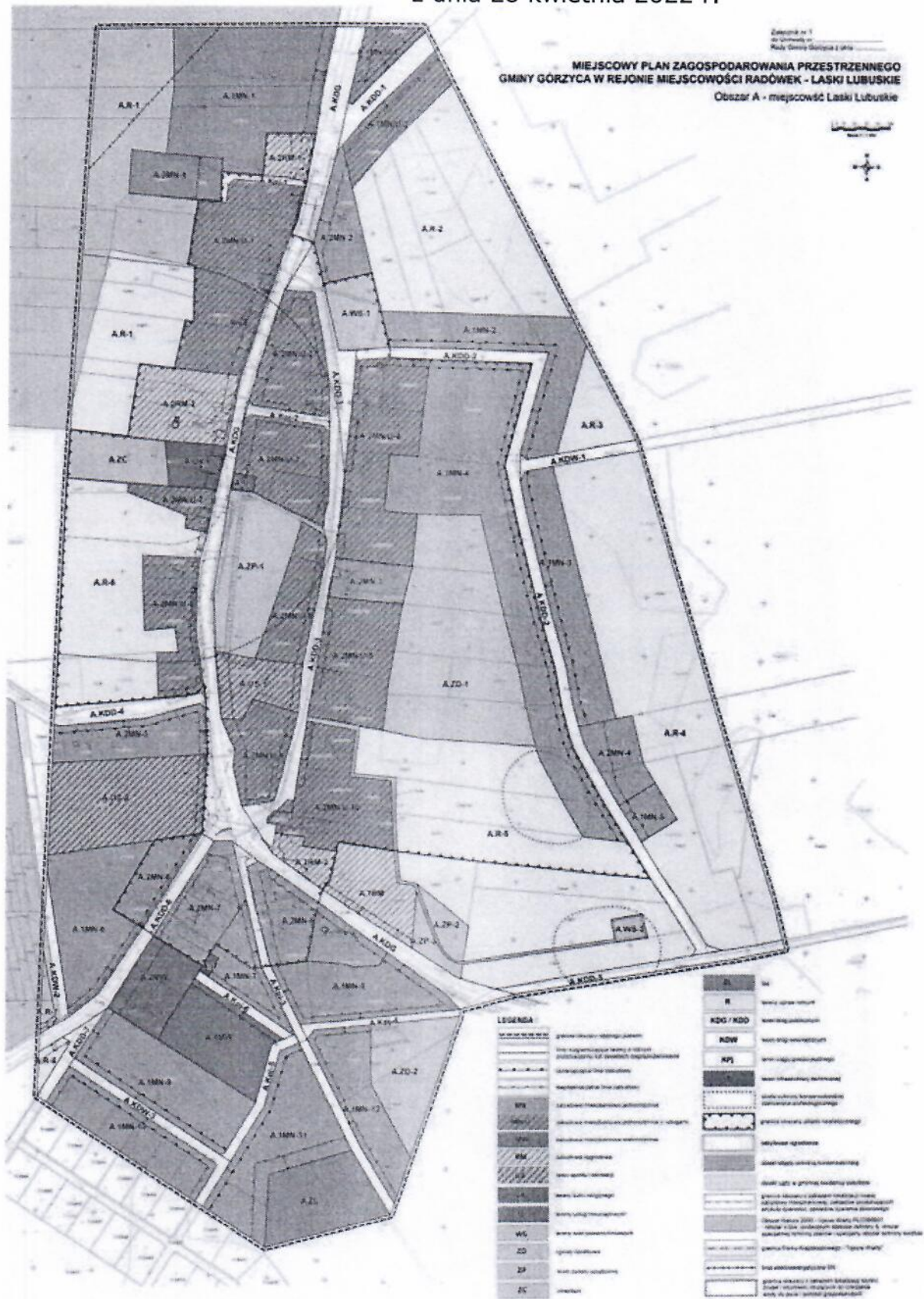
§ 57. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

§ 59. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Górzycy.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Ryszard Konieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

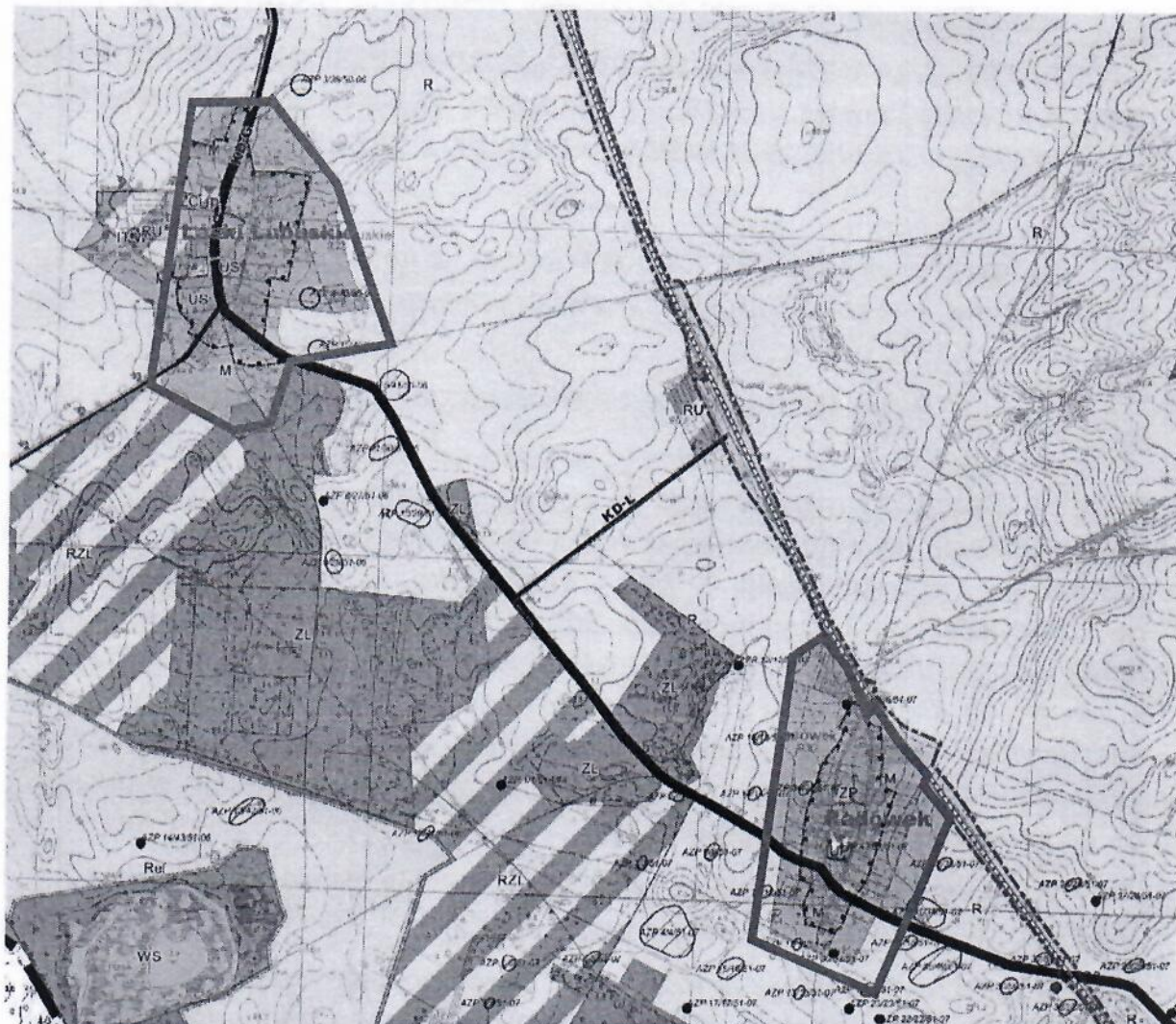


MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GÓRZYCA W REJONIE MIEJSCOWOŚCI RADÓWEK - ŁASKI LUBUSKIE
Obraz nr 8 - miejscowość Radówek



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza



- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania
przestrzennego gminy Górzycza w rejonie miejscowości Radówek i
Laski Lubuskie

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GÓRZYCA O SPOSOBIE
ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH
W REJONIE MIEJSCOWOŚCI RADÓWEK I LASKI LUBUSKIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

Rada Gminy Górzycy rozstrzyga, co następuje:

do wyłożonego do publicznego wglądu od 12 stycznia do 02 lutego 2022 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 16 lutego 2022 roku wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Z uwagi na to, projekt planu miejscowego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 17 marca 2022 roku.

W wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 31 marca 2022 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Gminy Górzycy
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GÓRZYCA O SPOSOBIE
REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRZYCA
W REJONIE MIEJSCOWOŚCI RADÓWEK I LASKI LUBUSKIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 305 ze zm.) Rada Gminy Górzycy rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja obiektów i urządzeń inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.) oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.);
- 2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 ze zm.) oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.).

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie

z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to tereny oznaczone symbolem KDD. Drogi te są drogami istniejącymi. Realizacja inwestycji publicznej dla tych terenów może polegać w zależności o zakresu prac, na: modernizacji, przebudowie, naprawie. W planie miejscowym wyznaczone przedmiotowe drogi przebiegają według istniejącego podziału geodezyjnego i gmina nie musi dodatkowo przejmować fragmentów działek w celu spełnianie warunków technicznych przewidzianych ustawą w zakresie dróg publicznych.

Realizacja inwestycji lokalizowanych na terenach usług oświaty, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonych kolejno symbolami UO, US i ZP, będą realizowane według potrzeb na zasadach inwestycji publicznych lub publiczno-prywatnych lub prywatnych.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 305 ze zm.) przy uwzględnieniu, że:

- 1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Gminy Górzycy w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Górzycy”;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania celu publicznego Gminy Górzycy będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień w tym na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Gminy Górzycy
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 poz. 503) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 roku (Dz.U. z 2020 roku poz. 1916), dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie, dostępne są pod adresem: bip.gorzycyca.pl → ochrona środowiska i budownictwo → planowanie przestrzenne.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie został wszczęty Uchwałą Nr XIX.110.2020 Rady Gminy Górzycy z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Celem sporządzenia planu jest m.in.:

- wskazanie terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej na obszarze miejscowości Laski Lubuskie i Radówek.

- realizacja wytycznych gminnych dokumentów strategicznych i planistycznych.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy przyjętego jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku, w którym przedmiotowy teren jest wskazany jako obszar zabudowy mieszkaniowej, obszary usług sportu i rekreacji, obszary usług publicznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej – upzp).

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia ogólne zawarte m.in. w § 5 i § 6 uchwały. Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało wpływu na istniejący krajobraz miejscowości Laski Lubuskie i Radówek. Projektowana zabudowa w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych nie będzie miała decydującego wpływu na panoramę najbliższych wsi i miejscowości. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnej zabudowy poszczególnych miejscowości. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 8 uchwały. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami wskazano nakaz

stosowania grzewczych technologii, gwarantujących nieprzekraczanie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.

Części terenu objętego planem się znajduje w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Obszary Natura 2000 OSO „Ujście Warty” i SOO „Ujście Warty” PLC080001, na wskazanym na załączniku nr 1 - obszar A, gdzie zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony obszar wyznaczono,
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar wyznaczono,
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

Części terenu objętego planem się znajduje w granicach Parku Krajobrazowego – „Ujście Warty”, którego granica została oznaczona na załączniku nr 1 - obszar A, przy kształtowaniu zagospodarowania na tym terenie obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XLIII/647/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 30 marca 2018 r., poz. 828) oraz właściwe przepisy w zakresie ochrony przyrody.

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodziom, udokumentowane złoża surowców mineralnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (ze względu na brak takiego opracowania w województwie lubuskim) oraz planie zagospodarowania województwa lubuskiego.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykaczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Zmiana sposobu użytkowania gruntów rolnych nie dotyczy gruntów klas I, II i III, ponieważ pozostają one w dalszym przeznaczeniu rolniczym.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują tereny, które zostały objęte ochroną w tym zakresie w § 9 uchwały.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze miejscowości Laski Lubuskie i Radówek w gminie Górzycza, który w dużej mierze jest już przekształcony antropogenicznie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa. Rozszerzenie istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg, nastąpi w granicach planu, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy, a przy okazji wzmocni powiązania infrastrukturalne pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi. Ponadto w § 56 ustalono wysokość stawki procentowej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7) Prawo własności.

Nieruchomości na obszarze objętym planem stanowią własność osób fizycznych, skarbu państwa, województwa lubuskiego i gminy.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny zamknięte.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Na obszarze planu wyznaczono tereny dróg publicznych jako tereny przeznaczone na cele publiczne oraz tereny zieleni urządzonej. Dodatkowo wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne i są to :

- tereny usług sportu i rekreacji,
- teren kultu religijnego,
- teren cmentarza.

Ponadto na terenach A.ZP-1, A.US-1, A.US-2, B.ZP-1, B.ZP-2 i B.US dopuszczono organizację imprez okolicznościowych i środowiskowych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 11.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez

powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 i 17a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zgodnie z wymogami ww. przepisów m.in. ogłoszono i obwieszono o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, możliwości składania uwag i wniosków.

12) Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Górzycy zawiadomił m.in. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając w ten sposób dalszy udział społeczeństwa w pracach nad projektem dokumentu. Działanie to umożliwiło także zainteresowanym zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej dwukrotnie. Do wyłożonego do publicznego wglądu od 12 stycznia do 02 lutego 2022 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 16 lutego 2022 roku wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Z uwagi na to, projekt planu miejscowego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 17 marca 2022 roku.

W wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 31 marca 2022 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) uwzględniony został 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 poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie uwag i wniosków organów, instytucji i przedsiębiorstw branżowych działających na terenie Gminy Górzycy, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu dokumentu i dyskusji publicznej, jak również z rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;

2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w obrębie istniejącej jednostek osadniczych. Przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne i wewnętrzne, dzięki którym obszar planu jest skomunikowany z miejscowością Górzycą (centrum gminy gdzie znajdują się organy administracji lokalnej) oraz usługami publicznymi w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta, punkt apteczny itp. oraz pozostałą częścią gminy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako jednego ze środków transportu – obszar planu zlokalizowany jest w pobliżu przebiegu dróg publicznych, na których kursują linie autobusowe komunikacji podmiejskiej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów dopuszczających realizację: chodników, dróg rowerowych lub pasów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg. Ponadto drogi wewnętrzne są przeznaczone do ruchu ograniczonego dla właścicieli posesji i ich charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy, jak również obsługę inwestycyjną na etapie realizacji ustaleń planu;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- 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. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- 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.

- obszar objęty planem położony jest w granicach istniejących jednostek osadniczych; ustalone w planie przeznaczenie terenów jest m.in. kontynuacją istniejącego zagospodarowania w rejonie poszczególnych jednostek osadniczych gdzie ustala się lokalizację m.in.: zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.

4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

31 października 2014 r. uchwałą Nr XLIII.228.2014 Rada Gminy Górzycy przyjęła ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. uchwałą obowiązujące wówczas Studium uchwalone uchwałą Rady Gminy Górzycy nr XXXVI/279/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. wraz z wprowadzonymi zmianami (uchwała nr XXXIII/236/06 z dnia 8 sierpnia 2006 r., uchwała nr XVI.84.2012 z dnia 2 marca 2012 r., uchwała nr XXXI.163.2013 z dnia 30 sierpnia 2013 r.) wymagało kompleksowej aktualizacji, w celu dostosowania jego treści do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisów odrębnych.

Wobec powyższego w dniu 26 lutego 2016 r. Rady Gminy Górzycy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Górzycy, którą przyjęto uchwałą XXXII.184.2017 r. w dniu 29 grudnia 2017 roku. Następnie, zgodnie z uchwałą nr XL.211.2018 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 września 2018 roku, przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy. Przedmiotowa zmiana studium została przyjęta jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku. Zakres zmiany studium dotyczył głównie wprowadzenia ustaleń umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania na obszarze położonym w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów.

W związku powyższym należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcia zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy przyjętym jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu terenów w miejscowościach Laski Lubuskie i Radówek na cele lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej wraz infrastrukturą techniczną, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Cały proces inwestycyjny objęty ustaleniami planu będzie realizowany z prywatnych funduszy oraz publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

1) realizacja inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,

2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o droga publicznych oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to teren oznaczony symbolem KDD. Realizacja inwestycji publicznej dla tych terenów polega na budowie i rozbudowie m.in. sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

w tym publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej oraz sieci uzbrojenia podziemnego wraz z odpowiednimi sieciami nadziemnymi.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) przy uwzględnieniu, że:

1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Gminy Górzycy w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Górzycy na lata 2018-2026”

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania celu publicznego Gminy Górzycy będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień lub przez inwestora na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Realizacja ustaleń planu na pewno przyniesie wieloletni dochód w postaci podatku od budowli realizowanych w ramach planowanych inwestycji oraz wpływy związane z opłatami planistycznymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek – Laski Lubuskie został wszczęty Uchwałą Nr XIX.110.2020 Rady Gminy Górzycy z dnia 25 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Celem sporządzenia planu jest m.in.:

- wskazanie terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej na obszarze miejscowości Laski Lubuskie i Radówek.

- realizacja wytycznych gminnych dokumentów strategicznych i planistycznych.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy przyjętego jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku, w którym przedmiotowy teren jest wskazany jako obszar zabudowy mieszkaniowej, obszary usług sportu i rekreacji, obszary usług publicznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej – upzp).

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ogólne ustalenia zostały zawarte m.in. w §5 i §6 uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało wpływu na istniejący krajobraz miejscowości Laski Lubuskie i Radówek. Projektowana zabudowa w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych nie będzie miała decydującego wpływu na panoramę najbliższych wsi i miejscowości. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnej zabudowy poszczególnych miejscowości. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 8 uchwały.

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami wskazano nakaz stosowania grzewczych technologii, gwarantujących nieprzekraczanie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.

Części terenu objętego planem się znajduje w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Obszary Natura 2000 OSO „Ujście Warty” i SOO „Ujście Warty” PLC080001, na wskazanym na załączniku nr 1 - obszar A, gdzie zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony obszar wyznaczono,

2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar wyznaczono,

3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

Części terenu objętego planem się znajduje w granicach Parku Krajobrazowego – „Ujście Warty”, którego granica została oznaczona na załączniku nr 1 - obszar A, przy kształtowaniu zagospodarowania na tym terenie obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XLIII/647/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 30 marca 2018 r., poz. 828) oraz właściwe przepisy w zakresie ochrony przyrody

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodziom, udokumentowane złoża surowców mineralnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (ze względu na brak takiego opracowania w województwie lubuskim) oraz planie zagospodarowania województwa lubuskiego.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykaczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Zmiana sposobu użytkowania gruntów rolnych nie dotyczy gruntów klas I, II i III, ponieważ pozostają one w dalszym przeznaczeniu rolniczym.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują tereny, które zostały objęte ochroną w tym zakresie w § 9 uchwały.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze miejscowości Laski Lubuskie i Radówek w gminie Górzycza, który w dużej mierze jest już przekształcony antropogenicznie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa. Rozszerzenie istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg, nastąpi w granicach planu, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy, a przy okazji wzmocni powiązania infrastrukturalne pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi. Ponadto w § 56 ustalono wysokość stawki procentowej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7) Prawo własności

Nieruchomości na obszarze objętym planem stanowią własność osób fizycznych, skarbu państwa, województwa lubuskiego i gminy.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny zamknięte.

9) Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu wyznaczono tereny dróg publicznych jako tereny przeznaczone na cele publiczne oraz tereny zieleni urządzonej. Dodatkowo wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne i są to :

- tereny usług sportu i rekreacji,
- teren kultu religijnego,
- teren cmentarza.

Ponadto na terenach A.ZP-1, A.US-1, A.US-2, B.ZP-1, B.ZP-2 i B.US dopuszczono organizację imprez okolicznościowych i środowiskowych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 11.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 i 17a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zgodnie z wymogami ww. przepisów m.in. ogłoszono i obwieszono o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, możliwości składania uwag i wniosków.

12) Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Górzycy zawiadomił m.in. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając w ten sposób dalszy udział społeczeństwa w pracach nad projektem dokumentu. Działanie to umożliwiło także zainteresowanym zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej dwukrotnie. Do wyłożonego do publicznego wglądu od 12. stycznia do 02. lutego 2022 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 16 lutego 2022 roku wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Z uwagi na to, projekt planu miejscowego gminy Górzycy

w rejonie miejscowości Radówek i Laski Lubuskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 17. Marca 2022 roku.

W wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 31 marca 2022 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) uwzględniony został 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 poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie uwag i wniosków organów, instytucji i przedsiębiorstw branżowych działających na terenie Gminy Górzycy, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu dokumentu i dyskusji publicznej, jak również z rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;

2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w obrębie istniejącej jednostek osadniczych. Przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne i wewnętrzne, dzięki którym obszar planu jest skomunikowany z miejscowością Górzycy (centrum gminy gdzie znajdują się organy administracji lokalnej) oraz usługami publicznymi w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta, punkt apteczny itp. oraz pozostałą częścią gminy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako jednego ze środków transportu – obszar planu zlokalizowany jest w pobliżu

przebiegu dróg publicznych, na których kursują linie autobusowe komunikacji podmiejskiej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów dopuszczających realizację: chodników, dróg rowerowych lub pasów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg. Ponadto drogi wewnętrzne są przeznaczone do ruchu ograniczonego dla właścicieli posesji i ich charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy, jak również obsługę inwestycyjną na etapie realizacji ustaleń planu;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- 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. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- 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.

- obszar objęty planem położony jest w granicach istniejących jednostek osadniczych; ustalone w planie przeznaczenie terenów jest m.in. kontynuacją istniejącego zagospodarowania w rejonie poszczególnych jednostek osadniczych gdzie ustala się lokalizację m.in.: zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.

4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

31 października 2014 r. uchwałą Nr XLIII.228.2014 Rada Gminy Górzycy przyjęła ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. uchwałą obowiązujące wówczas Studium uchwalone uchwałą Rady Gminy Górzycy nr XXXVI/279/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. wraz z wprowadzonymi zmianami (uchwała nr XXXIII/236/06 z dnia 8 sierpnia 2006 r., uchwała nr XVI.84.2012 z dnia 2 marca 2012 r., uchwała nr XXXI.163.2013 z dnia 30 sierpnia 2013 r.)

wymagało kompleksowej aktualizacji, w celu dostosowania jego treści do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisów odrębnych.

Wobec powyższego w dniu 26 lutego 2016 r. Rady Gminy Górzycy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Górzycy, którą przyjęto uchwałą XXXII.184.2017 r. w dniu 29 grudnia 2017 roku. Następnie, zgodnie z uchwałą nr XL.211.2018 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 września 2018 roku, przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy. Przedmiotowa zmiana studium została przyjęta jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku. Zakres zmiany studium dotyczył głównie wprowadzenia ustaleń umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania na obszarze położonym w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów.

W związku powyższym należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcia zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy przyjętym jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu terenów w miejscowościach Laski Lubuskie i Radówek na cele lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej wraz infrastrukturą techniczną, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Cały proces inwestycyjny objęty ustaleniami planu będzie realizowany z prywatnych funduszy oraz publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

1) realizacja inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,

2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o droga publicznych oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to teren oznaczony symbolem KDD. Realizacja inwestycji publicznej dla tych terenów polega na budowie i rozbudowie m.in. sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej oraz sieci uzbrojenia podziemnego wraz z odpowiednimi sieciami nadziemnymi.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) przy uwzględnieniu, że:

1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Gminy Górzycy w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Górzycy na lata 2018-2026”

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania celu publicznego Gminy Górzycy będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień lub przez inwestora na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Realizacja ustaleń planu na pewno przyniesie wieloletni dochód w postaci podatku od budowli realizowanych w ramach planowanych inwestycji oraz wpływy związane z opłatami planistycznymi.