

**UCHWAŁA NR XXXIII.6.2017**  
**RADY GMINY OTYŃ**

z dnia 27 stycznia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część)  
oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXII.67.2012 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12 uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, sportowo – rekreacyjne, infrastruktury technicznej i drogowej, a także tereny zieleni, rolne, lasów i wód powierzchniowych.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 105 ha.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, wykonanym w skali 1: 2000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

7. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń”, uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, przywołane w treści niniejszej uchwały, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem i obszar GZWP nr 302;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zakładów przemysłowych;
- 8) symbole przeznaczenia terenów;
- 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 10) urządzenia wodne.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) tereny wymagające kształtowania krajobrazu;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) ciąg pieszy - należy przez to rozumieć urządzenie uzbrojenia terenu, umożliwiające ruch pieszy;
- 2) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) dominanta – należy przez to rozumieć obiekt, lub część obiektu, hierarchicznie ważny w przestrzeni z uwagi na swoje usytuowanie, gabaryty lub walory estetyczne, odczytywany jako silny, zwracający uwagę element;
- 4) droga transportu rolnego - należy przez to rozumieć urządzenie uzbrojenia terenu, umożliwiające dojazd do gruntów rolnych lub leśnych;
- 5) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację wszelkich budynków na danym terenie, od strony terenów dróg i ewentualnie innych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów wejściowych, podestów, ramp i tarasów - zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy i zadaszenia; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, zabudowy śmietników, stróżówek o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup>, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków mieszkalnych lub części budynków o takim przeznaczeniu na danym terenie, od strony gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, wyznaczoną na podstawie przepisów odrębnych, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków niemieszkalnych - należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków niemieszkalnych lub części budynków o takim przeznaczeniu na danym terenie, w szczególności budynków gospodarczych i garaży, od strony gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, wyznaczoną na podstawie przepisów odrębnych, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków usługowych lub części budynków o takim przeznaczeniu na danym terenie, od strony gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, wyznaczoną na podstawie przepisów odrębnych, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy, dla zakładów przemysłowych - należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację obiektów produkcyjnych, od strony gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, wyznaczoną na podstawie przepisów odrębnych, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 11) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 12) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;

- 13) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające dopuszczone jest na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz występuje tylko na niektórych terenach;
- 14) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 15) usługi lub zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć, o ile w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu rodzaje usług nie zostały wyliczone enumeratywnie, usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
  - b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania,
  - d) finansów i ubezpieczeń,
  - e) obsługi rynku nieruchomości,
  - f) administrowania,
  - g) edukacji,
  - h) opieki zdrowotnej,
  - i) kultury, rekreacji,
  - j) informacji,
  - k) pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 16) wiata – należy przez to rozumieć budowlę w postaci dachu wspartego na słupach;
- 17) wielkość powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych łącznie, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 18) wysokość budynku – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 19) wysokość budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli;
- 20) wytwórczość produkcyjna - należy przez to rozumieć mały zakład produkcyjny prowadzony przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny (nie półprodukty), nie mający charakteru jednostki organizacyjnej prowadzącej zakład produkcyjny, którego efektem są dopiero elementy do dalszej produkcji;
- 21) zabudowa lub zabudowa kubaturowa – należy przez to rozumieć budynki, altany i wiaty;
- 22) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 23) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne pełniące funkcję uzupełniającą dla przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych - powyżej dwóch lokali;
- 24) zabudowa zagrodowa lub tereny zabudowy zagrodowej - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych - powyżej dwóch lokali;

- 25) zielen nieurządzona – należy przez to rozumieć tereny porośnięte zielenią rodzimą, stanowiące naturalne bariery izolacyjno – ochronne;
- 26) zielen urządzona - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak: parki i skwery, zielen towarzysząca obiektom budowlanym, z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji;
- 27) duża jednostka przeliczeniowa inwentarza (DJP) – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, według polskich norm; współczynniki przeliczania sztuk rzeczywistych na DJP definiuje załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN/MR;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN/U;
- 4) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem – UP;
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem – UKr;
- 6) tereny usługowo - produkcyjny, oznaczone na rysunku planu symbolem – U/P;
- 7) teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym, oznaczony na rysunku planu symbolem – RU;
- 8) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem – US;
- 9) teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym, oznaczony na rysunku planu symbolem – RU;
- 10) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZN;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP;
- 12) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL;
- 13) tereny powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – WS;
- 14) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem – R;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem – E;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem – K;
- 17) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem – G;
- 18) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem – KDL;
- 19) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW;
- 21) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDx;
- 22) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDg;
- 23) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem – KK;
- 24) teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem – TZ.

2. Do symboli literowych terenów dodano odpowiednio liczbę porządkową.

§ 4. 1. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

2. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące dla poszczególnych terenów, określające przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, zawarte zostały w paragrafach od 16 do 38.

3. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 5 do 15.

4. Dla każdego terenu, obowiązują odpowiednio i łącznie ustalenia ogólne planu oraz ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 5. 1.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) nakazuje się, wzdłuż górnych krawędzi skarp rowów melioracji szczegółowej, zachowanie wolnych od wszelkiej zabudowy pasów terenu o szerokości min. 5 m;
- 2) zakazuje się stosowania pokrycia z blach trapezowych i falistych, na dachach spadzistych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) masztów kratowych i tymczasowych wolno stojących kiosków usługowo – handlowych,
  - b) działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących planowanej inwestycji, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej, garaże, zielen, nośniki reklamowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat:
  - a) bezpośrednio przy granicy z terenem zieleni nieurządzonej,
  - b) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej na działkach o szerokości frontów nie większej jak 16 m - w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) w przypadku lokalizowania funkcji garażowej i gospodarczej - w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, części budynków istniejących przed dniem wejścia w życie planu, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, w obrysie ich ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 7) dopuszcza się, dla istniejących budynków, posiadających przed dniem wejścia w życie planu, odmienny rodzaj dachu, niż wskazany w ustaleniach szczegółowych dla terenu – remont, rozbudowę lub nadbudowę dachu z zachowaniem dotychczasowego rodzaju i geometrii dachu;
- 8) dopuszcza się zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy dla terenów, dla których niniejszy parametr nie został ustalony, przy zachowaniu pozostałych parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach planu;
- 9) dopuszcza się realizację dominant:
  - a) o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości budowli, ustalonej dla danego terenu oraz wymiarów poziomych 4 x 4 m, gdy stanowi samodzielny obiekt,
  - b) o wysokości nie przekraczającej 15% wysokości budynku oraz wymiarów poziomych 4 x 4 m, w przypadku gdy stanowi część budynku;
- 10) dopuszcza się wydzielanie działek z terenów o innym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Wysokości budowli ustalone w Rozdziale 12 uchwały nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 6. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dopuszczonym dla terenów wydzielonych w planie;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownonych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się:

- 1) stosowanie instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) od 1MN do 22MN i od 1MN/MR do 21MN/MR - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) od 1MN/U do 7MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - c) 1UP– jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku wystąpienia usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) 1US – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - e) 2ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w przypadku realizacji obiektów sportu i rekreacji;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych z utylizacją lub przetwarzaniem odpadów;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z demontażem pojazdów oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych i odpadów;
- 4) dopuszcza się prowadzenie gospodarki odpadami, związanej tylko z prowadzoną działalnością na danym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników na terenach, na których realizowane są działalności mogące spowodować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 3) nakazuje się, zapewnienie dostępu do powierzchniowej wody publicznej na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągów rowów melioracyjnych, bez przerywania ich przepływu i zmiany kierunku odpływu, oznaczonych istniejących w dniu uchwalenia planu, na rysunku planu jako urządzenia wodne, z dopuszczeniem zmiany trasy przepływu lub skanalizowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe;
- 6) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu, z uwagi na konieczność wykonywania prac konserwacyjno – remontowych, z użyciem sprzętu mechanicznego;
- 7) dopuszcza się likwidację lub przebudowę oczek wodnych i stawów, istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych na rysunku planu.

6. W zakresie zasad ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych, nakazuje się:

- 1) objęcie ochroną gatunków chronionych roślin, w tym pomnika przyrody nr 306, na podstawie Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego Nr 34 z 19 maja 2006 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 834 z dn. 5 czerwca 2006 r.), - Dąb szypułkowy *Quercus robur*;
- 2) zachowanie ukształtowania terenów położonych w zespołach zieleni;
- 3) wprowadzenie zieleni, z zachowaniem odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, określonego w przepisach Rozdziału 12 – *Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów*, w następujących formach:
  - a) zieleń towarzysząca obiektom,
  - b) rzędy, aleje i skwery od strony przestrzeni publicznych.

7. W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia - tereny przyległe do rzeki Ślaska Ochla znajdują się po wpływie oddziaływania rzeki oraz są w zasięgu cofki wynikającej z piętrzenia wody na jazie w km 6+816 tej rzeki, przy wysokim stanie wód, co należy brać pod uwagę przy realizacji inwestycji.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,**

#### **w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 7. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się obiekty, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, w tym:

- 1) Kościół fil. p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z historycznym otoczeniem, neogotycki, murowany z cegły, data powstania ok. 1913 r.;
- 2) budynek gospodarczy oznaczony nr 17, murowany, 1 ćw. XX w.;
- 3) budynek mieszkalno - gospodarczy oznaczony nr 45, murowany, XVIII w.

2. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, wyszczególnionych w ust. 1, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nakazuje się utrzymanie niezmienionych gabarytów budynku objętego ochroną konserwatorską, łącznie z pierwotną formą dachu, przy czym dopuszcza się dobudowę nowego budynku do obiektu zabytkowego, z uwzględnieniem jego walorów historycznych, gabarytów i proporcji podziałów na elewacjach;
- 2) nakazuje się zachowanie formy zewnętrznej oraz wyglądu historycznego elewacji;

- 3) nakazuje się renowację zniszczonych fragmentów budynku w formie uzupełnienia brakującego detalu, mającej na celu przywrócenie pierwotnego stanu;
- 4) nakazuje się zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów, zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- 5) nakazuje się zachowania historycznych podziałów w przypadku wymiany stolarki;
- 6) nakazuje się utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenia historycznego detalu architektonicznego;
- 7) zakazuje się ocieplania z zewnątrz elewacji obiektów posiadających detal architektoniczny;
- 8) zakazuje się tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych;
- 9) zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych reklam wielkogabarytowych, instalacji i urządzeń technicznych;
- 10) zakazuje się stosowania pokryć z blachy, w tym blachy dachówkopodobnej na obiektach posiadających pokrycia z dachówki ceramicznej;
- 11) zakazuje się likwidacji łuków nadprożowych;
- 12) zakazuje się stosowania stolarki PCV w budynkach posiadających zachowaną zabytkową stolarkę drewnianą;
- 13) zakazuje się stosowania żaluzji zewnętrznych z kasetami i prowadnicami widocznymi na elewacji;
- 14) zakazuje się realizacji nadstawek i lukarn, o ile nie występowały w oryginalnej formie obiektu;
- 15) dopuszcza się lokalizację okien połaciowych.

3. Dla obiektu lub jego części, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia określone w ust. 2 - nie obowiązują.

4. W granicach obszaru objętego planem położone jest stanowisko archeologiczne - Zakęcie nr 1, AZP 64-16/38 – ślad osadniczy, które podlega ochronie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej;
- 2) tereny dróg transportu rolnego;
- 3) tereny ciągów pieszych;
- 4) tereny zieleni urządzonej;
- 5) teren lasu.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy.

3. Dla terenów dróg publicznych ustala się dodatkowo:

- 1) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów;
- 3) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;
- 4) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, małych koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 6.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.**

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, dla którego obowiązują przepisy uchwały Nr XX/228/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Śląskiej Ochli”.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące lokalizacji inwestycji mogących powodować narażenie na zanieczyszczenie warstw wodonośnych GZWP, dla których wymagane jest przeprowadzenie szczegółowych badań hydrogeologicznych w celu potwierdzenia możliwości realizacji przedsięwzięcia.

#### **Rozdział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

§ 10. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej,
- b) 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
- c) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
- d) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej,
- e) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowo – produkcyjnej,
- f) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej;

2) minimalne fronty działek

- a) 20 m dla zabudowy zagrodowej,
- b) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
- c) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
- d) 40 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej,
- e) 40 m dla zabudowy usługowo – produkcyjnej,
- f) 40 m dla zabudowy produkcyjnej;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 80 do 100°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach innych niż określone w ust. 2, w celu realizacji uzbrojenia terenu lub na polepszenie zagospodarowania terenu.

4. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. Wyznacza się granice stref kontrolowanych:

- 1) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zakęcie – Zielona Góra, o średnicy nominalnej DN 250 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa - w odległości 15 m od jego osi (strefa zredukowana), którą pokazano na rysunku planu;
- 2) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia odgałęzienie Otyń, o średnicy nominalnej DN 100 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa, w odległości:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 20 m od osi gazociągu do rzutu budynku, którą oznaczono na rysunku planu,
  - b) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, 15 m od osi gazociągu do rzutu budynku,
  - c) dla budynków użyteczności publicznej, 35 m od osi gazociągu do rzutu budynku,
  - d) dla zakładów przemysłowych, 25 m od osi gazociągu do granicy terenu,
  - e) dla parkingów, 20 m od osi gazociągu do granicy terenu.

2. Dla stref kontrolowanych wymienionych w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci Infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m, tj. po 2 m od osi gazociągu, zaleca się zagospodarowanie zielenią niską;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Wyznacza się granicę stref ochronnych dla istniejących napowietrznych linii energetycznych SN 20 kV, w odległości 5 m po obu stronach od osi linii, dla których:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania;
- 3) zakazuje się realizacji nasadzeń trwałych;
- 4) dopuszcza się zmiany przebiegu linii oraz jej skablowanie;
- 5) dopuszcza się realizację komunikacji i miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, zieleni niskiej.

4. Granice ww. stref, oznaczone na rysunku planu, obowiązują do czasu likwidacji infrastruktury wywołującej uciążliwość lub zmiany przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) publiczną drogę lokalną, oznaczona symbolem KDL,
  - b) publiczne drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD,
  - c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) drogi transportu rolnego,
  - b) drogi dla ruchu pieszego,
  - c) nowo wydzielone dojazdy do nieruchomości o szerokości minimalnej 8 m.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów:

- 1) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych, dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
  - a) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) biura, urzędy – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca siedzące,
  - e) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - f) obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
  - g) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,
  - h) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) szkoły, przedszkola, żłobki – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) zakłady produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 2) w ramach realizowanej inwestycji na terenie innym niż drogowy, zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
- 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1 w lit. od a do j, należy odpowiednio sumować;
- 4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako parkingowe lub w garażach.

**§ 13.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami;
- 2) w przypadku planowania prac związanych z przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek w celu realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej – istniejącej i nowo projektowanej;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się podczyszczenie ścieków nie spełniających norm do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, w miejscu ich wytwarzania, przed ich wprowadzeniem do systemu sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

- 4) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora;
- 5) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do systemu gminnej kanalizacji, dopuszcza się ich odprowadzanie do ekologicznej oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z parkingów wydzielonych i placów manewrowych do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) nakazuje się postępowanie z odpadami, jak również urządzenie miejsc do gromadzenia odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów przemysłowych, w tym niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 2) ustala się lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię do celów grzewczych:

- 1) ustala się obowiązek stosowania niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła, z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

9. W zakresie usług teletechnicznych, ustala się:

- 1) obsługę liniami kablowymi;
- 2) zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

§ 14. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) wykorzystanie terenu pod zieleń urządzoną;
- 3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizacji inwestycji.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe.**

§ 15. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 12.**  
**Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy**  
**i wskaźniki zagospodarowania terenów.**

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> każdy.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 10MN, 12MN, 13MN i 17MN, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg;
  - 2) dla terenów: 4MN, 7MN i 11MN, ustala się:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
  - 3) dla terenu 6MN, ustala się:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
      - 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogę,
      - 7 m i 10 m, liczonej od linii rozgraniczających ciągu pieszego,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
  - 4) dla terenu 8MN, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
    - a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi,
    - b) 11 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren 1TZ;
  - 5) dla terenu 9MN, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 10 m, liczonej od linii rozgraniczających teren 1TZ;
  - 6) dla terenu 14MN, ustala się:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
  - 7) dla terenu 15MN ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- a) 10 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 9KDD,
  - b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
- 8) dla terenu 16MN, ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
    - 6 m i 10 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 9KDD,
    - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
- 9) dla terenu 18MN, ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
    - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 10KDD,
    - 10 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 9KDD,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
- 10) dla terenu 19MN, ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
    - 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 16KDW,
    - 10 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 9KDD,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
- 11) dla terenu 20MN, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- a) 6 m i 10 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 16KDW,
  - b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
- 12) dla terenu 21MN, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,
  - b) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
  - c) 15 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu 1KK;
- 13) dla terenu 22MN, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej dróg,
  - b) 10 m, liczonej od granicy terenu rzeki;
- 14) dopuszcza się, na terenie 11MN, realizację ciągu pieszego, szerokości min. 4 m, w celu połączenia pieszego dróg 3KDD i 5KDD;

15) dopuszcza się dla terenów, o których mowa w ust. 1, realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 35% powierzchni całkowitej budynków istniejących i projektowanych łącznie oraz 35% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad w kształtowaniu zabudowy, ustala się:

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,

b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 5 m,

c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45°;

3) parametry budynków innych, niż mieszkalne:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,

b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,

c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 25 a 45°, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych mniejszy, lecz nie mniej niż 12°, dla budynków o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;

4) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub blacha imitująca dachówkę, w kolorze matowym ceglastym, brązowym lub grafitowym, w przypadku dachów spadzistych;

5) wysokość budowli – max. 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

3) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego:

- 12MN, 13MN, 19MN, 20MN i 21MN - 500 m<sup>2</sup>,

- pozostałe tereny – 750 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego – 500 m<sup>2</sup>;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.

5. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 12MN, 13MN i 22MN, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

7. Dla części terenów 4MN, 6MN, 7MN, 11MN, 14MN, 16MN, 18MN, 19MN i 20MN, które położone są w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

8. Granice stref kontrolowanych gazociągu, oznaczone graficznie na terenach, o których mowa w ust.1, dotyczą budynków mieszkalnych; dla budynków o innych funkcjach niż mieszkalne, obowiązują odległości strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 ust. 1 uchwały.

9. Dla części terenów, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/MR, 2MN/MR, 3MN/MR, 4MN/MR, 5MN/MR, 6MN/MR, 7MN/MR, 8MN/MR, 9MN/MR, 10MN/MR, 11MN/MR, 12MN/MR, 13MN/MR, 14MN/MR, 15MN/MR, 16MN/MR, 17MN/MR, 18MN/MR, 19MN/MR, 20MN/MR i 21MN/MR, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> każdy;
- b) usługi związane z rolnictwem.

2. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 uchwały.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla terenów: 1MN/MR, 2MN/MR, 3MN/MR, 4MN/MR, 8MN/MR, 9MN/MR, 11MN/MR, 12MN/MR, 13MN/MR, 14MN/MR i 16MN/MR, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg;

2) dla terenu 5MN/MR, ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej dróg,
- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających teren ciągu pieszego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;

3) dla terenu 6MN/MR ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- a) 4 m i 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 4KDW,
- b) 6 m liczonej od linii rozgraniczających dróg 3KDW i 1KDD;

4) dla terenu 7MN/MR ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- a) 9 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi 2KDW,
- b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny pozostałych dróg,
- c) 10 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1TZ;

5) dla terenu 10MN/MR:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg,
- 10 m liczonej od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;

6) dla terenu 15MN/MR,

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 5 m i 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
  - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,
  - 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
- 7) dla terenu 17MN/MR, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
  - b) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
- 8) dla terenu 18MN/MR, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
  - b) bezpośrednio przy liniach rozgraniczających ciągu pieszego;
- 9) dla terenu 19MN/MR, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
  - b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających ciągu pieszego;
- 10) dla terenu 20MN/MR:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
    - 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
    - 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;
- 11) dla terenu 21MN/MR, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg dojazdowej i wewnętrznej,
  - b) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
- 12) dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- a) zakazuje się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - b) dopuszcza się realizację usług oraz usług związanych z rolnictwem w ramach przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczą 40% powierzchni całkowitej budynków istniejących i projektowanych łącznie oraz 40% terenu działki budowlanej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) parametry budynków mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m,
  - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°;
- 3) parametry budynków innych, niż mieszkalne:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków usługowych i gospodarczych, np. stodoły, stajnie – maksymalna 10 m,
  - c) wysokość garaży – maksymalna 7 m,
  - d) rodzaj dachu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 25° a 45°, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych mniejszy, lecz nie mniej niż 12°, dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
- 4) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blacha imitująca dachówkę, w kolorze ceglastym matowym, za wyjątkiem budynków posiadających przed uchwaleniem planu dachy w innej tonacji kolorystycznej;
- 5) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;
- 6) wysokość budowli – max. 15 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.

6. Dla części terenu 10MN/MR, która położona jest w granicach stanowiska archeologicznego AZP 64-16/38, obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 uchwały.

7. Dla terenów 6MN/MR, 7MN/MR, 8MN/MR, 9MN/MR, 13MN/MR, 16MN/MR, 17MN/MR, 18MN/MR i 19MN/MR, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

9. Dla części terenów 5MN/MR, 10MN/MR, 15MN/MR i 20MN/MR, które położone są w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

10. Granice stref kontrolowanych gazociągu, oznaczone graficznie na rysunku planu, dotyczą budynków mieszkalnych; dla budynków o innych funkcjach niż mieszkalne, obowiązują odległości strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 ust. 1 uchwały.

11. Dla części terenów, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

**§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> każdy.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczone od linii rozgraniczających tereny dróg;

2) dla terenu 6MN/U, ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;

3) dla terenu 7MN/U, ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej,

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;

4) dopuszcza się, na terenie 3MN/U, realizację ciągu pieszego, szerokości min. 4 m, w celu połączenia pieszego dróg 3KDD i 5KDD.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) rodzaj dachu:

- spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°,

- płaski;

3) parametry budynków innych, niż mieszkalne i usługowe:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,

b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,

c) rodzaj dachu – spadzisty, o symetrycznym układzie połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°;

4) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blacha imitująca dachówkę, w kolorze ceglastym matowym;

5) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;

6) wysokość budowli – max. 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

6. Dla części terenów 3MN/U, 6MN/U i 7MN/U, które położone są w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

7. Granice stref kontrolowanych gazociągu, oznaczone graficznie na rysunku planu, dotyczą budynków mieszkalnych; dla budynków o innych funkcjach niż mieszkalne, obowiązują odległości strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 ust. 1 uchwały.

8. Dla części terenów, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

**§ 19. 1.** Wyznacza się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne, szczególnie z zakresu oświaty, kultury i nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji.

2. Dla terenu 1UP, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości - 6,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi.

3. Dla terenu 1UP, w zakresie parametrów kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
- b) wysokość budynków - maksymalnie 12 m,
- c) rodzaj dachu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
- d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45°;

2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenu 1UP, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%.

5. Dla terenu 1UP, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 20. 1.** Wyznacza się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKr**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.

2. W odniesieniu do budynku Kościoła fil. p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z historycznym otoczeniem, objętego ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 1UKr, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi.

4. Dla terenu 1UKr, w zakresie zasad w kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynków:

- a) wysokość budynków – maksymalnie 10 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 5 m,
- b) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 40 a 50°,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub blacha imitująca dachówkę, w kolorze matowym ceglastym;

2) wysokość budowli – max. 20 m.

5. Dla terenu 1UKr, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – istniejąca, bez zmian;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – istniejąca, bez zmian;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

6. Dla terenu 1UKr, który położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 21.** 1. Wyznacza się **tereny usługowo - produkcyjne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/P** i **2U/P**, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi;
- b) wytwórczość produkcyjna, rzemiosło, z uwzględnieniem § 6 ust. 1 pkt 2;
- c) hurtownie.

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa towarzysząca.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla terenu 1P/U, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi,
- b) 8 m, liczonej od granicy terenów zabudowy zagrodowej;

2) dla terenu 2P/U, ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi,
- 8 m, liczonej od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub zagrodowej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, jak na rysunku planu, w odległości 15 m od osi gazociągu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak na rysunku planu, w odległości 20 m od osi gazociągu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zakładów przemysłowych, jak na rysunku planu, w odległości 25 m od osi gazociągu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej, jak na rysunku planu, w odległości 35 m od osi gazociągu;

3) dla terenów o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji obiektów i placów składowych – otwartych dla materiałów pyłących.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 2 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m,

c) rodzaj dachu:

- spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych pomiędzy 25 a 45°,

- dach płaski;

2) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blacha imitująca dachówkę, w kolorze ceglстым matowym, dla dachów spadzistych;

3) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;

4) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenów o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenu 2U/P, który położony jest w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

7. Granice stref kontrolowanych gazociągu, oznaczone graficznie na rysunku planu, dotyczą budynków mieszkalnych; dla budynków o innych funkcjach, obowiązują odległości strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 ust. 1 uchwały, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 22. 1. Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU**, dla którego obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwie ogrodniczym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca,

b) usługi.

2. Dla terenu 1RU, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej relacji Zielona Góra – Nowa Sól zlokalizowanej przy granicy planu;

2) dopuszcza się realizację usług w ramach przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczą 40% powierzchni całkowitej budynków istniejących i projektowanych łącznie oraz 40% terenu działki budowlanej;

3) zakazuje się lokowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

3. Dla terenu 1RU, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych lub usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m,
  - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych – pomiędzy 30° a 45°, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych mniejszy, lecz nie mniej niż 12°, dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
- 2) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków gospodarczych, np. stodoły – maksymalna 10 m,
  - c) wysokość garaży – maksymalna 6 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: minimalny 12°;
- 3) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blacha imitująca dachówkę, w kolorze ceglastym, matowym, dla dachów spadzistych;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 18 m.

4. Dla terenu 1RU, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.

5. Dla terenu 1RU, który położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 23. 1.** Wyznacza się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty sportu i rekreacji, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

2. Dla terenów 1US, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren rzeki,
  - b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren rowu;
- 2) dopuszcza się grodenie, w odległości nie mniejszej niż 3 m od brzegów rzeki Ślaska Ochla i rowu.

3. Dla terenu 1US, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - 1 kondygnacja;
- 2) wysokość obiektów – maksymalnie 7 m;
- 3) rodzaj dachu – dwuspadowy;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25 do 35°;
- 5) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenu 1US, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%.

5. Dla terenu 1US, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

6. Dla terenu 1US, który położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 24.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN i 5ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjno - ochronna.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla terenów: 1ZN, 2ZN, 3ZN i 4ZN:

- a) ustala się szerokość 10 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- d) dopuszcza się wykorzystanie terenów, o których mowa w ust. 1, na polepszenie zagospodarowania terenów przyległych, w tym lokalizacji ogródków warzywnych i rekreacyjnych oraz pomostów i obiektów małej architektury, za wyjątkiem wiat i altan,
- e) dopuszcza się grodzenie terenów, w odległości nie mniejszej niż 3 m od brzegu rzeki Śląska Ochla;

2) dla terenu 5ZN:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- b) dopuszcza się grodzenie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) dla terenów: 1ZN, 2ZN, 3ZN i 4ZN – 75%;
- 2) dla terenu 5ZN – 100%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

6. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

**§ 25.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP i 3ZP**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) dla terenu 2ZP, przeznaczenie uzupełniające – obiekty sportu i rekreacji, w tym przystań kajakowa.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla terenu 2ZP, dopuszcza się sytuowanie wiat i pomostów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z pasem drogowym i z terenem rzeki;
- 2) dla terenu 2ZP, nakazuje się realizację ciągu pieszego, szerokości min. 2 m, w celu połączenia pieszego drogi 1KDL z przejściem pieszym przez drogę gminną nr 3 wyposażonym w sygnalizację świetlną, poza obszarem planu.

3. Dla terenu 2ZP, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry budynków:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja;
- 2) wysokość budynków – maksymalnie 5 m;
- 3) kolorystyka elewacji – naturalne kolory drewna, kamienia i ceramiki.

4. Dla terenu 2ZP, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenu 1ZP, który położony jest w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

7. Dla terenów 2ZP i 3ZP, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 26.** 1. Wyznacza się **teren lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – las.

2. Dla terenu 1ZL, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 2) dopuszcza się realizację zadań z zakresu gospodarki leśnej wynikających odpowiednio z planu urządzenia lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu lub innego dokumentu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację naturalnych ścieżek rowerowych.

3. Dla terenu 1ZL, który stanowi przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenu 1ZL, który położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 27.** 1. Wyznacza się **tereny powierzchniowych wód śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS i 11WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe, w szczególności ciek melioracji podstawowej - rzeka Czarna Struga oraz rowy melioracji szczegółowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla terenu 2WS dopuszcza się realizację pomostu, pod warunkiem nie kolidowania z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dla terenów: 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS i 11WS, dopuszcza się:
  - a) realizację przejazdów mostkowych,
  - b) przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

5. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały

**§ 28.** 1. Wyznacza się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R i 9R**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – uprawy polowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń przy drogach transportu rolnego, w pasie terenu o szerokości 3 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się wysokość budowli - maksymalnie 15 m.

4. Dla terenów 1R, 2R i 3R, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

6. Dla części terenów 4R, 5R i 6R, które położone są w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

7. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

**§ 29.** 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E i 8E**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 30.** 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K i 2K**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Dla terenu 1K, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 31.** 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1G i 2G**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia gazownictwa.

2. Dla terenu 1G, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 32.** 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga lokalna.

2. Dla terenu 1KDL, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość, zgodnie z rysunkiem planu, tj. od 6 do 16 m w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenu 1KDL, który stanowi przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 i 3 uchwały.

4. Dla terenu 1KDL, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenu 1KDL, który położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 i 3 uchwały.

**§ 33.** 1. Wyznacza się **tereny drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) 1KDD - od 10 m do 16 m, tj. zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 2) 2KDD - od 8 m do 10 m w liniach rozgraniczających;
- 3) 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD – nie mniej niż 12 m w liniach rozgraniczających;
- 4) 6KDD – od 9 m do 15 m, tj. zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 5) 11KDD – nie mniej niż 12 m w liniach rozgraniczających, na zakończeniu drogi, plac manewrowy o wymiarach 32 m x 34 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 i 3 uchwały.

4. Dla terenów 1KDD i 6KDD, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

6. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

7. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

**§ 34.** 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) 1KDW – nie mniej niż 20 m w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDW – 6,5 i 10 m w liniach rozgraniczających;
- 3) 3KDW – 7 m i 10 m w liniach rozgraniczających;
- 4) 5KDW, 6KDW, 10KDW – 10 m w liniach rozgraniczających;
- 5) 4KDW i 9KDW - zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 6) 6KDW – 4,7 do 6,3 m w liniach rozgraniczających;
- 7) 7KDW i 8KDW – 8 m w liniach rozgraniczających;
- 8) 11KDW - 4 m w liniach rozgraniczających, zakończona nieregularnym rozszerzeniem zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 9) 12KDW – 8 m oraz od 5,4 do 17 m w liniach rozgraniczających;
- 10) 13KDW – 16 m w liniach rozgraniczających;
- 11) 14KDW – od 6 m do 8,5 m w liniach rozgraniczających;
- 12) 15KDW – nie mniej niż 10 m w liniach rozgraniczających;
- 13) 16KDW – nie mniej niż 6 w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 9KDW, 13KDW, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

5. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

6. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

**§ 35.** 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx i 5KDx**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - publiczne ciągi piesze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) 1KDx – 5 m w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDx i 3KDx - 3 m w liniach rozgraniczających;
- 3) 4KDx – 2 m, zgodnie z z rysunkiem planu;
- 4) 5KDx - 4 m w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenu 4KDx, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

**§ 36.** 1. Wyznacza się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDg, 2KDg, 3KDg i 4KDg**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenu 1KDg, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

6. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

**§ 37.** 1. Wyznacza się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obszar linii kolejowej nr 371 relacji Wolsztyn – Żagań, obecnie nieczynnej.

2. Dla terenu 1KK, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wysokość budowli – max. 20 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) dopuszcza się realizację:
  - a) ekranów akustycznych,
  - b) zieleni urządzonej,

c) terenowych obiektów sportowo – rekreacyjnych, w tym ścieżek rowerowych.

3. Dla terenu 1 KK, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 60%.

4. Dla terenu 1KK, który położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

5. Dla terenu 1KK, który położony jest w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

**§ 38.** 1. Wyznacza się **teren zamknięty**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1TZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, na którym znajduje się obszar kolejowy magistralnej linii kolejowej nr 273 “Odrzanka” relacji Szczecin – Wrocław, znaczenia państwowego.

2. Dla terenu 1TZ, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków – max. 10 m;
- 3) wysokość budowli – max. 20 m.

3. Dla terenu 1TZ, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

4. Dla terenu 1TZ, który położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

5. Dla terenu 1TZ, który położony jest w granicach stref kontrolowanych istniejącego gazociągu przesyłowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenu 1TZ, który położony jest w granicach strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

### **Rozdział 13. Przepisy końcowe.**

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Otyń.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Aneta Smolicz**



## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag,**

#### **dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12, nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Otyń, Rada Gminy w Otyniu przyjmuje stanowisko:

**Uwaga złożona w dniu 30 listopada 2016 r., przez Pana Antoniego Janiaka, zamieszkałego w Otyniu przy ul. Rolnej 6 (kod poczt.: 67-106), Właściciela działki nr 34 w obrębie Zakęcie.**

Uwaga dotyczy publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDD. Uwaga nie dotyczy bezpośrednio działki nr 34, której Wnoszący uwagę jest właścicielem. Działka nr 34, w planie miejscowym przeznaczona została w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (22MN). Autor uwagi wnosi o połączenie planowanej drogi 9KDD, biegnącej wzdłuż nieczynnej linii kolejowej, z istniejącą drogą powiatową 1KDL, poprzez drogę w ciągu istniejących dróg: 11KDD i 16KDW. Drogi 11KDD i 16KDW w całości i łącznie proponuje urządzić jako publiczną drogę dojazdową, w zamian za planowaną publiczną drogę dojazdową 10KDD. W miejsce drogi 10KDD proponuje zaś urządzić ciąg pieszo – rowerowy. Na początek należy zauważyć, że układ planowanych dróg dojazdowych 5KDD - 9KDD - 10KDD, stanowi ważne obejście istniejącej i wąskiej drogi biegnącej przez wieś Zakęcie, w części kategorii - powiatowej. Należy się spodziewać, że droga powiatowa przeciążona będzie, zwłaszcza po rozbudowie terenów mieszkaniowych. Realizacja nowej drogi dojazdowej 10KDD o szer. min. 12 m w liniach rozgraniczenia stwarza możliwość urządzenia drogi dwukierunkowej z chodnikiem i ścieżką rowerową, z zapewnieniem dobrej widoczności w miejscu włączenia do drogi powiatowej 1KDL. Istotne jest też zapewnienie korytarza dla sieci infrastruktury technicznej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo droga 10KDD jest niezbędna do zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla przylegających do niej bezpośrednio terenów 16MN, 18MN i 7MN/U. Urządzenie w jej miejsce tylko ciągu pieszo – jezdni jest niewystarczające do zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i umożliwienia obsługi w sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto urządzenie publicznej drogi dojazdowej na bazie 11KDD i 16KDW - jako łącznika dróg 9KDD i 1KDL jest rozwiązaniem złym, ponieważ:

- 1) na istniejącej drodze 11KDD, w miejscu włączenia do drogi powiatowej 1KDL, widoczność jest mocno ograniczona z uwagi na istniejący budynek usytuowany na narożniku, tuż przy liniach rozgraniczających obie drogi (brak trójkąta widoczności), co w znacznym stopniu pogorszy bezpieczeństwo ruchu na drodze;
- 2) pod drogą 11KDD przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia oraz inne sieci, co może stwarzać trudności jej przebudowy w kontekście umieszczenia w niej nowych sieci infrastruktury technicznej, jak wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nowych terenów mieszkaniowych;
- 3) droga 16KDW o szerokości 6 m jest zbyt wąska do urządzenia publicznej drogi dojazdowej oraz poprowadzenia w niej sieci infrastruktury technicznej, a usytuowanie jej na terenie, o zastanym podziale geodezyjnym i częściowo zagospodarowanym, przekreśla możliwość jej poszerzenia.

Należy zwrócić uwagę, że pismo posiada znamiona wniosku do planu, a wnioski składane były w wyznaczonym terminie zgodnie z procedurą planistyczną, dniach od 11 czerwca do 2 lipca 2013 roku. Do projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski od organów i instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgodnienia, które zostały przekazane do uwzględnienia w projekcie planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Do projektu planu miejscowego wpłynęły liczne wnioski od

osób fizycznych, jednak po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Były one konsekwencją trzech dodatkowych spotkań z mieszkańcami wsi Zakęcie, zorganizowanych w celu nawiązania dialogu z lokalną społecznością, w terminach: 25 lutego, 23 kwietnia i 8 września 2014 roku oraz zamieszczenia w tym czasie na stronie internetowej projektu planu. Wszystkie wnioski, choć wpłynęły po terminie, zostały rozpatrzone i skierowane do uwzględnienia, a z mieszkańcami wsi udało się wypracować wspólną koncepcję planu i przejść do następnego etapu procedury planistycznej. Należy zaznaczyć, że w pewnym stopniu roszczenie strony zostało zaspokojone, ponieważ Autor uwagi nie neguje istnienia drogi 10KDD, jednak proponuje inne jej urządzenie, czemu uchwalenie planu nie przeszkadza. Właściciele działek nr 41/2, 41/3, 42, 112, 113/1 i 113/2, z których to działek planowane jest wydzielenie drogi 10KDD, realizacji tej drogi nie sprzeciwili się. Zatem uwaga zawarta w piśmie, została rozpatrzona negatywnie.

W przewidzianym terminie, tj. dnia 20 grudnia 2016 r., na podstawie art. 39 pkt 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. nr ew. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęła żadna uwaga oraz żaden wniosek. W związku z brakiem uwag, a w szczególności uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Otyń, na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) Rada Gminy w Otyniu, rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:

- 1) finansowaną z budżetu gminy, budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) finansowane z budżetu gminy przy współudziale środków pozabudżetowych, w tym funduszy Unii Europejskiej:
  - a) realizacja parkingów,
  - b) realizacja zieleni gminnej,
  - c) realizacja terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
- 3) finansowane przez przedsiębiorstwa energetyczne zaopatrzenie w media, podlegające regulacjom ustawy Prawo energetyczne:
  - a) rozbudowa sieci energetycznej,
  - b) rozbudowa sieci gazowej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę Otyń, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku ich sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

- 1) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Gminy w Otyniu;
- 2) pozabudżetowych, w tym z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego z zainteresowanym inwestorem.

## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)**

Projekt uchwały Rady Gminy w Otyniu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12, opracowany został na podstawie uchwały Nr XXII.67.2012 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 listopada 2012 r. Projekt planu miejscowego zgodny jest z polityką przestrzenną gminy oraz nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń” uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r., ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu. Z uwagi na duży obszar objęty planem, tj. ok. 105 ha, ze względów praktycznych, zastosowano skalę rysunku 1: 2000, mając na względzie powszechny dostęp do wersji elektronicznej, zapewniający możliwość analizy poszczególnych fragmentów planu miejscowego w znacznym powiększeniu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 5 projektu uchwały.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 5, § 6 i § 7 projektu uchwały.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 6 projektu uchwały.
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 projektu uchwały.
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 5, § 6 i § 12 projektu uchwały.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 15 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu.
7. Prawo własności. Nieruchomości w granicach opracowania należą, w przeważającej części, do osób fizycznych. Plan obejmuje również tereny Powiatowego Zarządu Dróg, Polskich Kolei Państwowych S.A., działki Skarbu Państwa – w użytkowaniu wieczystym, w zarządzie osób fizycznych lub innych osób prywatnych lub w administrowaniu Marszałka Województwa Lubuskiego, Starosty Nowosolskiego, Agencji Nieruchomości Rolnych oraz tereny gminy Otyń. Prawo własności uwzględniono przez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich terenów w projekcie planu.
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi. W granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte objęte decyzją Ministra Obrony Narodowej.
9. Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez wyznaczenie w projekcie planu przestrzeni

publicznych i określenie wymagań zawartych w § 8 projektu uchwały.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 projektu uchwały.
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i możliwości składania uwag. Dodatkowo zorganizowano trzy spotkania z mieszkańcami wsi Zakęcie w czasie przygotowywania projektu planu oraz zamieszczono na stronie internetowej projekt planu, w celu wypracowania wspólnej koncepcji planu, w której pogodzone zostaną interesy prywatne z interesem publicznym.
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wgląd w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu.
13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 ust. 3 projektu uchwały. Część obszaru objętego planem, na której występuje zabudowa istniejąca wsi ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej gminnej sieci wodociągowej. Woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymogi stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej. Dla pozostałej części obszaru objętego planem przewiduje się rozwój sieci wodociągowej. Dopuszcza się również realizację indywidualnych ujęć wody.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu miejscowego dotyczy w znacznej części gruntów prywatnych. Plan obejmuje tereny zabudowane wsi o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, usytuowane wzdłuż drogi publicznej, jak również tereny rolne położone stycznie do terenów zabudowanych, od strony południowej, sięgające do terenu linii kolejowej nr 371 relacji Wolsztyn - Żagań, biegnącej wzdłuż granicy z miastem Nowa Sól. W planie przewidziano zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod rozwój funkcji mieszkaniowej wraz z podstawowymi usługami, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania o funkcji usługowo – produkcyjnej. Usytuowanie tych terenów wsi Zakęcie, bezpośrednio przy granicy z miastem Nowa Sól, stwarza dogodne warunki do rozwoju funkcji mieszkaniowej, zaspakajającej potrzeby mieszkańców wsi Zakęcie, a także osób zatrudnionych w prężnie rozwijającym się sektorze produkcyjnym na terenie miasta Nowa Sól. Na obszarze planu występują następujące elementy i zagadnienia, które szczególnie miały wpływ na ustalenia planu: GZWP nr 302, obszar chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, gazociąg wysokiego ciśnienia oraz dwie linie kolejowe. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Zakres prognozy środowiskowej został wcześniej uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Do projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski od organów i instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgodnienia, które zostały przekazane do uwzględnienia w planie. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Do projektu planu miejscowego wpłynęły liczne wnioski i uwagi od

osób fizycznych, jednak po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Były one konsekwencją trzech dodatkowych spotkań z mieszkańcami wsi Zakęcie, zorganizowanych w celu nawiązania dialogu z lokalną społecznością, w terminach: tj. 25 lutego, 23 kwietnia i 8 września 2014 r. oraz zamieszczenia w tym czasie na stronie internetowej projektu planu. Wszystkie wnioski i uwagi skierowane zostały do uwzględnienia, a z mieszkańcami wsi udało się wypracować wspólną koncepcję planu. Ostatnie w wymienionych spotkaniach poświęcone było koncepcji zmiany przeznaczenia terenów rolnych położonych na południe od terenów zabudowanych Zakęcia, a sąsiadujących z Kostrzyńsko – Słubicka Strefą Ekonomiczną – Podstrefą Nowa Sól, na funkcje przemysłowe, co wiązałoby się z koniecznością zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń. Koncepcja ta została odrzucona przez mieszkańców Zakęcia. Projekt planu miejscowego w terminie do 7 maja 2015 r. nie uzyskał stosownych pozytywnych uzgodnień i opinii, w szczególności z uwagi na planowaną zabudowę w strefie 100 m od rzeki Ślaska Ochla. Możliwość zabudowy działek usytuowanych pomiędzy rzeką Ślaska Ochla a drogą powiatową pojawiła się wraz z podjęciem Uchwały Nr XX/228/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Śląskiej Ochli”. W uchwale Sejmiku Województwa Lubuskiego dokonano zmiany granicy obszaru chronionego krajobrazu oraz zniesiono, poprzez ustalenie nowych zakazów dla tego obszaru, zakaz zabudowy w pasie 100 m od rzeki Ślaska Ochla. Po doprowadzeniu dokumentu do zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, projekt planu miejscowego został ponownie wysłany do uzgodnień i zaopiniowania przez organy do tego upoważnione i do dnia 4 listopada 2016 r. uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie do projektu planu. Następnie ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2016 r. do 6 grudnia 2016 r. W tym czasie w dniu 18 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną przybyła jedna osoba - mieszkanka Zakęcia (dane osobowe w aktach sprawy), która uzyskała wyjaśnienia dotyczące planowanego zagospodarowania terenów przyległych do jej nieruchomości (dane w aktach sprawy). Następnie do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu planu wpłynęły cztery uwagi. Trzy uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego, jedna uwaga nie mogła być uwzględniona przez Wójta Gminy Otyń. Uwaga nieuwzględniona przez Wójta gminy Otyń przekazana została do Rady Gminy w Otyniu. W ustaleniach projektu planu zważono na wymogi interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym:

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Część nieruchomości objętych projektem, jest już zabudowana, ich zgodność z ustaleniami projektu planu będzie miała miejsce w wyniku dopuszczonej rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów. Obsługa komunikacyjna przedmiotowych nieruchomości będzie wykorzystywała dotychczasowy układ drogowy i infrastrukturę techniczną. W projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój przestrzenny zabudowy wsi w kierunku południowym, z uwzględnieniem istniejących dróg publicznych oraz rozwojem dróg, w niezbędnym zakresie do skomunikowania tego terenu, wzdłuż terenu kolejowego. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia zwarty obszar zabudowy części istniejącej i części planowanej wsi.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu wykorzystuje istniejący układ drogowy wraz z komunikacją transportu zbiorowego.

### 3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalenia projektu planu, dla wyznaczonych przestrzeni publicznych, nakazują stosowanie rozwiązań dla zachowania ogólnodostępności oraz stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych przestrzeni m.in. przez pieszych i rowerzystów.

### 4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- 1) 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. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
- 2) 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.

Plan obejmuje tereny wsi o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, usytuowane wzdłuż drogi publicznej. Na tych terenach przewiduje się uzupełnienie zabudowy istniejącej, poprzez przeznaczenie pod zabudowę działek niezabudowanych, w szczególności położonych pomiędzy rzeką Śląska Ochla a drogą powiatową, również po drugiej stronie tej drogi, a także po obu stronach drogi gminnej, usytuowanej prostopadle, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD. Możliwość zabudowy działek usytuowanych pomiędzy rzeką Śląska Ochla a drogą powiatową pojawiła się wraz z podjęciem Uchwały Nr XX/228/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Śląskiej Ochli”. W uchwale tej dokonano zmiany granicy obszaru chronionego krajobrazu oraz zniesiono, poprzez ustalenie na nowo zakazów dla tego obszaru, zakazu zabudowy w pasie 100 m od rzeki Śląska Ochla. Zapisy projektu planu uwzględniają wszystkie uwarunkowania w zakresie dostępności infrastruktury technicznej dla planowanych inwestycji. Z powodu niedostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także usługową stanowiącą uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej wsi Zakęcie, w planie, pod rozwój zabudowy przewidziano obszary usytuowane w najbliższym sąsiedztwie zabudowy istniejącej, dla których rozwój sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej jest ekonomicznie uzasadniony.

Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12 zgodny jest z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Otyń w latach 2010 – 2014”, w szczególności z zawartą we wnioskach końcowych dokumentu „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętą uchwałą nr XVI.103.2015 Rady Gminy w Otyniu z 28 października 2015 r., w

sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń oraz uchwałą nr XVI.104.2015 Rady Gminy w Otyniu z 28 października 2015 r., w sprawie: aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Otyń, w zakresie prowadzenia właściwej polityki przestrzennej oraz umożliwienia realizacji procesów inwestycyjnych.

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby sporządzenia planu miejscowego, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania będą generować wydatki po stronie gminy na rozwój infrastruktury drogowej i technicznej. Po stronie dochodów gminy występują dochody ze sprzedaży gruntów oraz możliwy dochód z podatków, który podniesie zyski gminy. Po stronie kosztów występują: nabycie nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz budowa infrastruktury technicznej i drogowej. Należy zwrócić uwagę, że powyższe wyliczenia pokazują koszty przy realizacji 100% wszystkich dróg. Z całą pewnością, priorytetowa będzie realizacja drogi wzdłuż nieczynnej linii kolejowej relacji Żagań - Wolsztyn, która będzie spełniać rolę drogi zbierającej ruch samochodowy z nowopowstałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także odbarczającej wąską drogę powiatową, biegnącą wzdłuż istniejącej zabudowy wsi. Cała reszta sieci dróg powinna być realizowana w odstępach czasowych w oparciu o analizę finansową i przydatność strategiczną dla gminy (np. przy dużym zainwestowaniu danego obszaru). Korzyścią dla gminy, z uchwalenia planu miejscowego, jest zainteresowanie różnych podmiotów w aspekcie związania swoich działań (gospodarczych, kulturalnych, oświatowych, sportowych, zdrowotnych itp.) z gminą. Ujemny skutek finansowy może być w znacznym stopniu zmniejszony przez obniżenie kosztów w związku z pozyskaniem środków ze źródeł pozabudżetowych (środki pomocowe UE, dotacje instytucji centralnych, środki inwestorów prywatnych). Reasumując, skutki finansowego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie zawsze powinny decydować o przyjęciu planu przez radę gminy, bądź jego odrzuceniu. Realizacja przedmiotowego planu miejscowego pozwala efektywnie wypełnić przepisy ustawy o samorządzie gminnym nakładającej na organy gminy obowiązek przyjmowania i uchwalenia planów miejscowych. Ich brak jest zawsze czynnikiem hamującym rozwój gminy.

### **Zakończenie.**

Należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.