

**UCHWAŁA NR ...../2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W KARGOWEJ**  
**z dnia ..... 2022 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kargowa dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Smolno Wielkie, Chwalim, Kargowa, Karszyn i Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 0007.72.2019 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 7 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania Gminy Kargowa dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Smolno Wielkie, Chwalim, Kargowa, Karszyn i Dąbrówka, Rada Miejska w Kargowej postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o następującej treści:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.1.** Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kargowa, zwanego dalej planem, zostały wyznaczone na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1.

2. Przedmiotem planu są tereny: rolne; lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; lokalizacji obiektów usługowych; obsługi produkcji i przetwórstwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; leśne; oczyszczalni ścieków; infrastruktury energetycznej; wód powierzchniowych śródlądowych; ~~wałów przeciwpowodziowych~~; zieleni urządzonej oraz pełna infrastruktura techniczna obsługująca obszar planu.

**§ 2. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren funkcjonalny – część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem o określonej funkcji;
- 2) infrastruktura techniczna – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym liniowa infrastruktura techniczna jako sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracyjne oraz inne podobne;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli określonych w ustaleniach planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznacza linię zabudowy dla obrysu podstawy wieży konstrukcji nośnej i fundamentu, nie dotyczy elementu wirnika elektrowni wiatrowej, w przypadku gdy nie została ona graficznie wyznaczona na rysunku planu lub ustalenia planu nie stanowią inaczej, pokrywa się z linią rozgraniczającą teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem EW oraz kolejną cyfrą;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie uniemożliwiający zagospodarowania terenu zgodnie z tym

- przeznaczeniem podstawowym;
- 5) usługi – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej: 2000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U oraz 200 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU, gastronomii, usług turystyki, sportu i rekreacji, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, rzemiosła, edukacji, oświaty, hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, kultury i rozrywki, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, związanych z działalnością rolniczą;
  - 6) ciąg komunikacyjny – wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów lub ruchu pieszych;
  - 7) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego – OSD;
  - 8) poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
  - 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, budowli kubaturowych i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków, dla budowli kubaturowych i obiektów infrastruktury technicznej wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian lub zewnętrzny obrys wieży na powierzchni terenu, z wyłączeniem tak wyznaczonej powierzchni łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
  - 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 11) strefie ochronnej ograniczającej zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowych – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w niniejszej uchwale. Granice tej strefy oznaczone zostały na rysunku planu;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§ 3.1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały – podzielony na arkusze od 1 do 14 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa dotyczącym przedmiotu planu stanowiącym załącznik nr 2 niniejszej uchwały.

2. Niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa przyjętego jako tekst ujednoczony uchwałą nr 0007.54.2019 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 19 sierpnia 2019 roku. Stwierdza się zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. 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 4 do uchwały.

5. Dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny funkcjonalne wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – **MNU** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 2) tereny lokalizacji obiektów usługowych – **U** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 3) tereny obsługi produkcji i przetwórstwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – **RU** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 5) lasy – **ZL**;
- 6) tereny rolne – **R**;
- 7) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych – **EW** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 8) tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy zbiorczej głównej – **KDZ** **KDG** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 9) tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** ~~wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym~~;
- 11) teren nieutwardzonego ciągu pieszo – rowerowego – **KDX** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 13) teren oczyszczalni ścieków – **NO**;
- 14) teren infrastruktury energetycznej – **NE**;
- ~~15) tereny wałów przeciwpowodziowych – **WPP**;~~
- 15) tereny zieleni urządzonej – **ZP** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

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

- 1) granica opracowania miejscowego planu;
- 2) przeznaczenie terenu, określone numerem i symbolem literowym lub tylko symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stanowisk archeologicznych objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące w osi tych linii rozgraniczających.

§ 6.1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się:
  - a) usytuowanie budynków przy uwzględnieniu linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3, z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się przebudowę, nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone

- linie zabudowy, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń niniejszego planu,
- b) zgłosić obiekty o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym, a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym,
  - c) usytuowanie linii ogrodzeń od przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się podział nieruchomości zainwestowanych, w tym celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
  - 2) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez gestorów sieci.
  - ~~3) nie wskazuje się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości o których mowa w przepisach odrębnych z uwagi na brak takiej konieczności.~~
3. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu zagospodarowania go zgodnie z projektowaną w planie funkcją.
4. Do czasu zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, na terenach objętych planem, dopuszcza się:
- 1) utrzymanie tymczasowego użytkowania terenów funkcjonalnych, w tym rozbudowę, przebudowę oraz rozbudowę istniejących budynków i budowli z zastrzeżeniem, że obowiązuje zakaz dalszego przekraczania ustalonych parametrów;
  - 2) realizację tymczasowych obiektów budowlanych trwale niezwiązanych z gruntem pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów będących zapleczem budowy dla realizowanych inwestycji.
5. Na terenie objętym planem występują obszary przestrzeni publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej.

**§ 7.1.** Na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego znajduje się obszar chronionego krajobrazu o nazwie „Rynny Obrzycko - Obrzańskie” i na obszarze tym obowiązują ustalenia Uchwały NR XXIII/296/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 12 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Rynny Obrzycko - Obrzańskie” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz.1873) m.in.:

- 1) obowiązuje zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk;
- 2) zakazuje się:
  - a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
  - d) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

2. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się:
  - a) po zakończeniu funkcjonowania elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni, przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych,
  - ~~b) zachowanie i utrzymanie sieci rowów melioracyjnych,~~
  - b) zachowanie i utrzymanie zbiorników wód powierzchniowych,
  - c) zachowania i ochrony pomników przyrody zlokalizowanych na obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
  - a) wprowadzania zmian w stosunkach wodnych, z wyłączeniem działań i robót w zakresie gospodarowania wodami okresowo występujących rowów i oczek wodnych,
  - b) wprowadzania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi oraz w ich sąsiedztwie funkcji związanych z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów,
  - c) likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz z wyłączeniem wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych, związanych z realizacją ustaleń niniejszego planu.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących nieprzekroczenie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów MN/U klasyfikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Zasięg stref o wartościach hałasu sięgających 40 dB i 45dB wyznaczony został na rysunku planu.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:

- 1) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej z części działki przeznaczonej pod inwestycję, zdeponowanie jej a następnie po zakończeniu inwestycji ponowne jej wykorzystanie;
  - 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie.
6. Obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin gdzie obowiązują przepisy odrębne.
7. Na części obszaru objętego planem znajduje się granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny – Obrzycko – Obrzańskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8.1.** Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wraz ze stanowiskami archeologicznymi o własnej formie krajobrazowej, w miejscu określonym na rysunku planu, na terenie której obowiązują nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz ustaleniami niniejszego planu.

2. Na terenie planu występują stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: ob. AZP 59-16/38, ob. AZP 59-17/1, ob. AZP 59-17/4, ob. AZP 59-17/30, ob. AZP 59-17/32, ob. AZP 59-17/37, ob. AZP 59-17/39, ob. AZP 59-17/40, ob. AZP 59-17/41, ob. AZP 59-17/42, ob. AZP 59-17/60, ob. AZP 59-17/62, ob. AZP 59-17/63, ob. AZP 59-17/76, ob. AZP 59-17/77, ob. AZP 60-17/7, ob. AZP 60-17/8, ob. AZP 60-17/19, ob. AZP 60-17/20, ob. AZP 60-17/21, ob. AZP 60-17/22, ob. AZP 60-17/23, ob. AZP 60-

17/24, ob. AZP 60-17/25, ob. AZP 60-17/26, ob. AZP 60-17/27, ob. AZP 60-17/28, ~~ob. AZP 60-17/31~~, ob. AZP 60-17/61, ob. AZP 60-17/62, ob. AZP 60-17/63 objęte częściową ochroną stanowisk archeologicznych oraz stanowiska wpisane do rejestru zabytków oznaczone na rysunku planu symbolami: AZP Kargowa st. 1 293/Ar, AZP Kargowa st. 2 292/Ar, AZP Kargowa st. 4. 303/Ar, na obszarze których obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie tych prac, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Na części terenu planu ustala się strefę K - ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym. Granice strefy K zostały graficznie wyznaczone na rysunku planu.

4. W granicach planu nie występują:

- 1) Strefa A - strefa pełnej ochrony dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów;
- 2) Strefa B - ochrony układów przestrzennych lub ich części;
- ~~3) Strefa K - ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie;~~
- 3) Strefa E - ochrony ekspozycji historycznego zespołu lub jego dominant.

5. W granicach planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

§ 9.1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) drogi publiczne;
- 2) nieutwardzonego ciągu pieszo – rowerowego;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację tras turystyki pieszej i rowerowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, dróg polnych.

§ 10.1. W granicach obszaru objętego planem nie występują: udokumentowane złoża surowców mineralnych i tereny górnicze.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziom.

3. W granicach obszaru objętego planem znajduje się obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania rzeki Odry. Ustala się nakaz uwzględniania jego zasięgu w przypadku zagospodarowania działek.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

5. W granicach obszaru objętego planem znajduje się granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Sadowa”, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

§ 11.1. Ustala się pasy technologiczne - pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, ~~graficznie wyznaczone na rysunku planu~~ o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu sieci:

- 1) wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
  - a) dla linii napowietrznej WN -110kV – 22 m, to jest po 11 m po każdej ze stron od osi linii, graficznie wyznaczone na rysunku planu ,
  - b) dla linii napowietrznej SN – 14 m, to jest po 7 m po każdej ze stron od osi linii, graficznie wyznaczone na rysunku planu,
  - c) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m, to jest po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
  - d) dla linii kablowych WN -1,0, to jest po 0,5 m, to jest po każdej ze stron od osi linii,

- e) dla linii kablowych SN i nn-0,4 KV – 0,5, to jest po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii,
- 2) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości nie mniejszej niż dwukrotność połowy szerokości strefy kontrolowanej, o której mowa ust. 3, to jest 6,0 m, graficznie wyznaczoną na rysunku planu;

3. Na terenach, mowa w ust. 1 pkt 1) pkt a - e:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, elementów małej architektury i reklam trwale związanych z gruntem oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew w trasie linii wg przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się w tych pasach realizację szlaków komunikacyjnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się strefę kontrolowaną wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości 6,0 m, t.j. po 3,0 m na stronę od osi gazociągu, graficznie wyznaczoną na rysunku planu, na terenie której:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

4. Ustala się na wyznaczonych w Rozdziale 3 terenach rolnych zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej w skład, których wchodzi funkcja mieszkaniowa.

5. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Granice tej strefy wyznaczono na rysunku planu.

§ 12.1. Dla obszaru objętego planem ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:

- 1) wojewódzką drogę publiczną o parametrach technicznych klasy **zbiórczej głównej**, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ KDG**;
- 2) gminne drogi publiczne drogi o parametrach technicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Dojazd do terenów funkcjonalnych dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych dróg, o ile ustalenia dla tych terenów nie stanowią inaczej.

3. Zakaz lokalizacji budynków i budowli w obszarze linii rozgraniczających dróg, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 8 m o ile ustalenia Rozdziału 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej. Szerokość ta nie dotyczy poszerzeń pasa drogowego na skrzyżowaniach oraz łukach.

5. Nakaz parkowania w granicach własnej działki z niestępującymi zastrzeżeniami:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
- 2) dla terenów obiektów, produkcyjnych, składów i magazynów:
  - a) oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P:
    - minimum 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3 z zastrzeżeniem, że dla obiektów wymagających obsługi samochodami ciężarowymi należy zapewnić niezależnie co najmniej 1 stanowisko przeładunkowe i 1 stanowisko postoju,
    - ~~zgodnie z przepisami odrębnymi~~ minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych w

- zgrupowaniu,
- b) oznaczonych na rysunku planu symbolem 2P – minimum dwa stanowiska postojowe w granicach własnej posesji,
- 3) dla terenu lokalizacji obiektów usługowych:
- a) minimum 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3,
- b) minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych w zgrupowaniu;
- 4) dla terenu oczyszczalni ścieków:
- a) liczba miejsc postojowych nie mniej niż 2 stanowiska na 5 osób zatrudnionych,
- b) zgodnie z przepisami odrębnymi minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych w zgrupowaniu;
- 5) terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyznaczone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – w ramach wyznaczonego placu manewrowego przewidzieć wydzielenie jednego miejsca postojowego,
- 6) dla terenu obsługi produkcji i przetwórstwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:
- a) liczba miejsc postojowych nie mniej niż 2 stanowiska na 5 osób zatrudnionych,
- b) zgodnie z przepisami odrębnymi minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych w zgrupowaniu.

#### 6. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, ustala się w zależności od potrzeb, na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przebieg sieci infrastruktury i elementów z nią związanych w liniach rozgraniczających pasy drogowe/układ komunikacyjny istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych przy uwzględnieniu wytycznych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem, iż w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych dopuszcza się sytuowanie sieci telekomunikacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem odrębnych przepisów;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą siecią infrastruktury technicznej, a w razie jej wystąpienia należy przenieść istniejącą sieć zgodnie z warunkami i uzgodnieniami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 4) dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w trybach zwykłej eksploatacji oraz w trybie awaryjnym;
- 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej w tym wolno stojących obiektów naziemnych i podziemnych oraz liniowych obiektów i przebiegów sieci oraz przebudowę, modernizację, remont, utrzymanie i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy ochronne od innych elementów budynków, budowli, uzbrojenia technicznego itd. zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym;
- 8) dopuszcza się zmianę parametrów i przebiegów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe liniami do stacji elektroenergetycznej zlokalizowanej poza obszarem planu, a następnie do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego;



- 10) sieci elektroenergetyczne oraz automatyki i sterowania elektrowniami wiatrowymi dopuszcza się jako podziemne;
- 11) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się zmiany nadziemnej sieci teletechnicznej na podziemną.

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz przyłączenia obiektów budowlanych do istniejącej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia ich do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację studni głębinowych na potrzeby inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych, w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na terenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, do którego inwestor ma tytuł prawny.

9. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęci wody „Sadowa”, wyznaczonej graficznie na rysunku planu ustala się zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem: oczyszczonych wód opadowych i roztopowych lub wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być wprowadzone do wód lub do ziemi bez oczyszczania;
- 2) przy projektowaniu sposobów odwodnienia poszczególnych terenów funkcjonalnych zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony pośredniej ujęci wody „Sadowa”, wyznaczonej graficznie na rysunku planu należy ograniczać ilość bezpośrednich odpływów m.in. poprzez umożliwienie wsiąkania do gruntów części albo całości wód opadowych lub zagospodarowania ich do celów gospodarczych.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) nakaz segregacji wytwarzanych odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania wolno stojących pojemników na odpady;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc na potrzeby gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych stanowiących integralną część budynku lub budowli.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ogrzewanie budynków z kotłowni własnej na ogrzewanie olejowe, gazowe, kominkowe, elektryczne lub opał stały;
- 2) dopuszcza się zastosowanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym także niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej o mocy do 100kW przypadającą na jedną wydzieloną działkę, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów funkcjonalnych ~~ustalają~~ stanowią inaczej.

12. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie budynków z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem jej utrzymania;
- 2) dopuszcza się rozbudowę systemu sieci elektroenergetycznej;

- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.

13. W zakresie budowy sieci teletechnicznych:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych sieci;
- 3) w miarę możliwości przebiegi nowoprojektowanych sieci należy realizować jako system kabli podziemnych.

14. W zakresie urządzeń melioracji szczegółowej: nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

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

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe ustalenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów funkcjonalnych**

**§ 14.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające – wolnostojąca zabudowa usługowa, dopuszcza się funkcję usługową jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

**dla pojedynczej działki budowlanej:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i wolnostojących budynków usługowych – do 2 kondygnacji naziemnych, nie większą niż 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu dachu nie licząc kominów, anten itp., dla pozostałych budynków i obiektów do 1 kondygnacji naziemnej, nie większą niż 7 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu przykrycia dachowego nie licząc kominów, anten itp.,
- b) geometria dachów:
  - dla budynków mieszkalnych realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego: dach dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
  - dla pozostałych obiektów - dopuszcza się dachy dowolne,
- c) nakaz lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 w obszarze wyznaczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- e) wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
- f) minimalna powierzchni nowopowstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 800 m<sup>2</sup>,
- g) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§15.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren lokalizacji obiektów usługowych;
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, garażowe oraz wiaty, wyłącznie związane z obsługą obiektów usługowych, w tym stanowiące zaplecze magazynowo -sprzętowe oraz miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzenia.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ~~terenu dla pojedynczej działki budowlanej~~:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków usługowych do 9,0 m licząc od poziomu terenu do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - budynków gospodarczych do 7,0 m licząc od poziomu terenu do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - garaży do 6,0 m nad poziom terenu do głównej kalenicy dachu,
    - wiat do 3,5 m nad poziom terenu do okapu,
  - b) geometria dachów:
    - dla budynków usługowych – dachy dowolne,
    - dla pozostałych obiektów - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kacie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°,
  - c) nakaz lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 w obszarze wyznaczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - e) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
    - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
    - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75
  - ~~f) szerokość elewacji frontowej:-~~
    - ~~—budynków usługowych do 100,0 m,-~~
    - ~~—budynków gospodarczych do 40,0 m,-~~
    - ~~—garaży do 8,0 m,-~~
    - ~~—wiat do 15,0 m,-~~
  - f) minimalna powierzchni nowopowstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 900 m<sup>2</sup>,
  - h) dopuszcza się lokalizację:
    - nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
    - przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków,

- 3) na część terenu funkcjonalnego wyznaczonej graficznie na rysunku planu ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

**§ 16.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U, 4U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren lokalizacji obiektów usługowych, w tym związanych z rekreacją i wypoczynkiem;
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, garażowe, hale oraz wiaty i inne obiekty kubaturowe związane z działalnością rolniczą oraz stanowiące zaplecze magazynowo - sprzętowe i miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzenia.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej**:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków usługowych do 9,0 m licząc od poziomu terenu do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - budynków gospodarczych do 7,0 m licząc od poziomu terenu do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - garaży do 6,0 m nad poziom terenu do głównej kalenicy dachu,
    - wiat do 3,5 m nad poziom terenu do okapu,
  - b) geometria dachów:
    - dla budynków usługowych – dachy dowolne,
    - dla pozostałych obiektów - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kacie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°,
  - c) nakaz lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 w obszarze wyznaczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - e) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
    - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
    - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75
  - ~~f) szerokość elewacji frontowej:
    - ~~– budynków usługowych do 100,0 m,~~
    - ~~– budynków gospodarczych do 40,0 m,~~
    - ~~– garaży do 8,0 m,~~
    - ~~– wiat do 15,0 m,~~~~
  - f) minimalna powierzchnia nowopowstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 900 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się lokalizację:
    - nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
    - przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków,
- 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej**:

- a) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 0,2;
  - minimalna – nie ustala się;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 10%;
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu – 70%;
- e) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej z wykluczeniem inwestycji typu silosy, rampy, mieszalnie pasz związanych z funkcją podstawą oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności – 8 m;
- f) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o dowolnych kątach pochylenia połaci;
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi terenu należy lokalizować w granicach tego terenu;
  - realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- h) minimalna powierzchni nowopowstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 900 m<sup>2</sup>.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów związane z działalnością rolniczą.

**§ 17.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RU, 2RU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) uzupełniające - sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej:**
- 1) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach: rolnych, hodowlanych i rybackich;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,1;
    - b) minimalna – 0;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 10%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu – 70%;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej z wykluczeniem inwestycji typu silosy, rampy, mieszalnie pasz związanych z funkcją podstawą oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności – 8 m;
  - 7) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o dowolnych kątach pochylenia połaci;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi terenu należy lokalizować w granicach tego terenu,

- b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 9) na część terenów funkcjonalnych wyznaczonych graficznie na rysunku planu ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;
- 10) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) **zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian w istniejących zakładach mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach.**

**§ 18.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku plan symbolem: **1P** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren obiektów, produkcyjnych, składów i magazynów wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzupełniające – sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej:**
  - 1) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, których przebieg ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wysokość zabudowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
    - a) 10 m dla obiektów, produkcyjnych, składów i magazynów z zastrzeżeniem lit b,
    - b) wymiar, o którym mowa w lit. a nie dotyczy kominów oraz konstrukcji wsporczych anten;
  - 3) w zakresie geometrii dachów dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zależności od potrzeb inwestora;
  - 4) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki nie może być większy niż 60%;
  - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki;
  - 6) dopuszcza się wydzielenie z terenów funkcjonalnych działek budowlanych o powierzchni minimalnej 1500m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż dla nowopowstałej nieruchomości zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej;
  - 7) **zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian w istniejących zakładach mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach.**

**§ 19.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku plan symbolem: **2P** ustala się następujące przeznaczenie:

- 3) podstawowe – teren obiektów, produkcyjnych, składów i magazynów wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 4) uzupełniające – sieci i obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącej.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej:**
  - 1) ustala się lokalizację budynku z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od granicy drogi gminnej nr ewidencyjny 13/2 obręb 1 miasta Kargowa, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) z uwagi na przebieg przez teren działki napowietrznych linii elektroenergetycznych SN należy zachować pas ochronny o szerokości min. 5m licząc od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, a plan zagospodarowania działki należy

- opracować z przepisami odrębnymi w zakresie przebiegu sieci elektroenergetycznej, a w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą linią elektroenergetyczną dopuszcza się jej przebudowę;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 10% - w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony, pozostałą część działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna;
  - 4) liczba kondygnacji budynku – jedna nadziemna;
  - 5) powierzchnia zabudowy budynku – do 400 m<sup>2</sup>;
  - ~~6) szerokość elewacji frontowej – do 60 m;~~
  - 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu – do 6 m;
  - 7) geometria dachu – dach dwuspadowy o spadku połaci od 20° do 45°, kryty blachodachówką, kalenica na wysokości do 7,5m;
  - 8) **zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian w istniejących zakładach mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach.**
6. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej.

**§ 20.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej:**
  - 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
  - 2) nakaz uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy graficznie niewyznaczonych na rysunku planu dotyczących lokalizacji budynków gospodarczych wyznaczony w odległości 16 m od linii rozgraniczającą dany teren funkcjonalny;
  - 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;
  - 4) zakaz groduzenia terenu z wyłączeniem prac związanych prowadzoną gospodarką leśną,
  - 5) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej bez możliwości wydzielenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – **np.: leśniczówek**, o wysokości do ~~6~~ **20** m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy do ~~200~~ **1000** m<sup>2</sup> dla jednego obiektu, o którym mowa w pkt. 5, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać **20** % powierzchni ogólnej działki;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu – ~~95~~ **80** %;
  - 8) z uwagi na charakter zagospodarowania terenu nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy;
  - 9) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o dowolnych kątach pochylenia połaci w zależności od zastosowanego pokrycia dachowego.
  - ~~10) szerokość frontu zabudowy – dowolna.~~
3. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych o szerokościach nie mniejszych niż 2,0 m, **których realizacja nie spowoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.**
4. Dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej lub pasa rowerowego o parametrach określonych w przepisach odrębnych, **których realizacja nie spowoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.**
5. Dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej, **których realizacja nie spowoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.**
6. Dopuszcza się realizację ścieżek dydaktycznych i tras krajobrazowych itd.

7. Dopuszcza się realizację dróg pożarowych.

8. Na część terenów funkcjonalnych wyznaczonych graficznie na rysunku planu ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

**§ 21.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolne z zakazem zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;
- 2) uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną.
  2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o parametrach określonych w §12 ust. 4, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do pól i łąk;
    - 2) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
    - 3) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z produkcją rolną, bez możliwości wydzielenia pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową na stały pobyt ludzi o następujących parametrach **dla pojedynczej działki budowlanej**:
      - a) powierzchnia zabudowy do 600 m<sup>2</sup> dla jednego budynku, jednak nie więcej niż 3% powierzchni działki przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% powierzchni działki,
      - b) wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu dachu nie licząc kominów, anten itp., w tym wysokość do gzymsu lub okapu od 3 m do 6 m,
      - ~~e) szerokość elewacji budynku od 6 m do 15 m,~~
      - c) dach jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu,
      - d) nieprzekraczalną linię zabudowy, jeżeli nie jest graficznie wyznaczona na rysunku planu, ustala się w odległości 4m od granicy działek, a w przypadku graniczenia z drogą publiczną lub wewnętrzną ustala się w odległości, 5m licząc od granicy działki wyznaczonej pod daną drogę do lica budynku lub obiektu budowlanego;
    - 4) dopuszcza się lokalizację wiat, silosów i kontenerów związanych z produkcją rolną;
    - 5) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3ha;
    - 6) ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
    - 7) dopuszcza się wysięg śmigła stanowiącego element wirnika elektrowni wiatrowych o promieniu do 85 m.

3. Na część terenów funkcjonalnych wyznaczonych graficznie na rysunku planu ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

**§ 22.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1EW, 2EW**, ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe – elektroenergetyka;
- 1) uzupełniające - tereny rolnicze do dalszego użytkowania.
  2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) w ramach przeznaczenia terenu elektroenergetyka dopuszcza się tylko lokalizację



- elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem pkt 2, dopuszcza się również lokalizację masztów meteorologicznych między innymi do mierzenia prędkości i kierunku wiatru o wysokości do 160 m licząc do poziomu terenu do najwyższego punktu masztu wraz zamontowanymi na nim urządzeniami,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli bez możliwości wydzielenia pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych liniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej;
  - 4) na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się maksymalną ilość wież elektrowni w wielkości 6 sztuk, z zastrzeżeniem, że liczba wież elektrowni wiatrowych na poszczególnych terenach nie może przekraczać:
    - a) dla terenu 1EW – 5,
    - b) dla terenu 2EW – 1;
  - 5) wymiar pionowy wieży, mierzony od poziomu terenu do najwyższego skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej nie może być większy niż 200 m;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy fundamentem wraz z placem manewrowym dla jednej wieży elektrowni wiatrowej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalna odległość między wieżami elektrowni – 300 m;
  - 8) dopuszcza się lokalizację wież elektrowni wiatrowych w odległości minimum 200 m od granic kompleksów leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, licząc od pionowej osi wieży elektrowni wiatrowej do granic lasu;
  - 9) nakazuje się matowe wykończenie powierzchni elementów naziemnych oraz w kolorystyce powodującej jak najmniejsze wyróżnienie się ich z otoczenia;
  - 10) zakaz stosowania kolorystyki intensywnej, kontrastującej z otoczeniem;
  - 11) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację elektrowni wiatrowych o powierzchni minimalnej 900m<sup>2</sup>, warunek ten nie dotyczy ciągów komunikacyjnych;
  - 12) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych;
  - 13) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m.in.: transformatory, rozdzielnie, linie elektroenergetyczne i inne elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowej;
  - 14) minimalna odległość wież elektrowni od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – 20 m licząc od osi wieży do granicy linii rozgraniczającej drogę;
  - 15) dopuszcza się w stanie pracy lub spoczynku wykraczanie nie większe niż 85m poza tereny EW skrzydeł turbin elektrowni wiatrowej;
  - 16) nakazuje się zachowanie i utrzymanie sieci rowów melioracyjnych.

**§ 23.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ 1KDG, 2KDG** ustala się następujące ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych klasy **zbiorczej głównej** (droga wojewódzka);
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje droga publiczna o parametrach technicznych klasy **zbiorczej głównej** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodnika;
- 3) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 4) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

**§ 24.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się następujące ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach

rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje droga publiczna o parametrach technicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodnika;
- 3) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 4) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i parkingów;
- 6) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

**§ 25.** 1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) obowiązuje droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych lub pasów rowerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i parkingów;
- 5) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wysięg śmigła stanowiącego element wirnika elektrowni wiatrowych o promieniu do 85 m.

**§ 26.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX, 2KDX** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren nieutwardzonego ciągu pieszo - rowerowego;
- 2) uzupełniające – obiekty małej architektury.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zakaz stosowanie nawierzchni z mas bitumicznych, betonowych, z kostek brukowych itp.;
- 2) obowiązuje przebieg nieutwardzonego ciągu pieszo – rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

**§ 27.** 1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, w tym drogi technologiczne przewidziane do obsługi turbin elektrowni wiatrowych,
  - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się, aby skrzydła turbin elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: EW w stanie pracy lub spoczynku znajdowały się nad terenami, o których mowa w ust. 1.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące warunków i sposobów ochrony oraz zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust.1 niniejszej uchwały.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.** 1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2WS** ustala się następujące przeznaczenie:

2) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) oczko wodne,
- b) zbiornik małej retencji,
- c) staw rekreacyjny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące warunków i sposobów ochrony oraz zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust.1 niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę pomostów o maksymalnej szerokości – 3 m.

**§ 29.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **NO**, ustala się następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia:

1) podstawowe – budynki, obiekty budowlane oraz sieci związane z kanalizacją – oczyszczalnia ścieków;

2) uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury,
- b) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania,
- c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją,
- d) zieleń urządzona,
- e) obiekty i urządzenia energetyczne w tym odnawialne źródła energii – panele fotowoltaiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej**:

1) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,5,
- b) minimalna – nie ustala się,

3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu – 5%;

5) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności:

2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż – 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;

6) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o dowolnych kątach pochylenia połaci;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) minimalnie – 2 miejsca postojowe w odniesieniu do powierzchni całego terenu,
- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi terenu należy lokalizować w granicach tego terenu,
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;

- 8) stref ochronnych od odnawialnych źródeł energii związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pokrywa się z granicą terenu funkcjonalnego.

**§ 30.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **NE** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: budynki, obiekty budowlane oraz sieci związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
- 4) uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania,
  - c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) zespół paneli fotowoltaicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **dla pojedynczej działki budowlanej**:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,5,
    - b) minimalna – nie ustala się;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 50%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu – 5%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności:  
2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż – 10 m;
  - 6) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o dowolnych kątach pochylenia połaci;
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) minimalnie – 2 miejsca postojowe w odniesieniu do powierzchni całego terenu,
    - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi terenu należy lokalizować w granicach tego terenu;
    - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu.
3. Dopuszcza się realizację dróg pożarowych.

~~**§ 31.1.** Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WPP** ustala się następujące ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – teren wałów przeciwpowodziowych.~~

~~2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:-~~

- ~~1) obowiązują linie rozgraniczające o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;~~
- ~~2) zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, szczegółowo określonych w przepisach odrębnych;~~
- ~~3) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej, szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego oraz urządzeń i obiektów budowlanych związanych z obsługą komunikacyjną przyległych terenów funkcjonalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.-~~

**§ 31.1.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem

**1ZP, 2ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zieleni urządzonej - ogólnodostępny,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) plac zabaw,
  - c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) urządzenia sanitarne.

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

- 1) powierzchnia terenów zieleni - nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) wysokość obiektów małej architektury i urządzeń placu zabaw – nie większa niż 2,50 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji;
- 3) nakaz utrzymania istniejącego zadrzewienia, z wyjątkiem cięć sanitarnych i wycinek, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych.
  3. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych.
  4. Dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kargowej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kargowa dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Smolno Wielkie, Chwalim, Kargowa, Karszyn i Dąbrówka, zainicjowany został uchwałą 0007.72.2019 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 7 października 2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu. Celem sporządzenia planu było m.in.:

- sporządzenie nowych oraz dostosowanie obowiązujących dotychczas na tym terenie ustaleń dla poszczególnych terenów elementarnych do wymogów aktów prawnych, w tym: ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2020 r., poz. 981 z późn. zm.),
- wytycznych gminnych dokumentów strategicznych i planistycznych.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa zatwierdzonym Uchwałą Nr 0007.54.2019 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 19 sierpnia 2019 r.

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

#### **1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ogólne ustalenia zostały zawarte m.in. w §6 i §7 uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało wpływ na istniejący krajobraz pobliskich terenów, ale z uwagi na to, że odległość od najbliższych zabudowań nie mniejszą niż 1500m, wpływ na panoramę najbliższych wsi i miejscowości nie będzie miał decydującego. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

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

- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 7 i § 10 uchwały.

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach GZWP nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin, wymagającego szczególnej ochrony zasobów wodnych i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych. W treści planu zastosowano zapisy w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych.

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami wskazano nakaz stosowania grzewczych technologii, gwarantujących nieprzekraczanie ustalonych norm emisji

zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.

Na części obszaru objętego planem znajduje się granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny – Obrzycko – Obrzańskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziom, natomiast w granicach obszaru objętego planem znajduje się obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania).

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

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

Obszar opracowania położony jest częściowo na gruntach rolnych klasy III przy czym zmiana sposobu użytkowania gruntów rolnych nie dotyczy gruntów klas I, II i III, ponieważ pozostają one w dalszym przeznaczeniu rolniczym.

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują tereny, które zostały objęte ochroną w § 8 uchwały.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.  
Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni.  
Przedmiotowy teren położony jest na obszarze pomiędzy miejscowościami Smolno Wielkie, Chwalim, Kargowa, Karszyn i Dąbrówka, który w dużej mierze jest już przekształcony antropogenicznie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa. Teren lokalizacji elektrowni wiatrowych jest obszarem na którym, prowadzone są działania związane uprawami rolniczymi. Rozszerzenie istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg, nastąpi w granicach planu, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy, a przy okazji wzmocni powiązania infrastrukturalne pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi. Ponadto w § 13 ustalono wysokość stawki procentowej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- 7) Prawo własności  
Nieruchomości na obszarze objętym planem stanowią własność osób fizycznych, skarbu państwa i gminy.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa  
Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny zamknięte.
- 9) Potrzeby interesu publicznego  
Na obszarze planu wyznaczono tereny dróg publicznych i nieutwardzonego ciągu pieszo – rowerowego jako tereny przeznaczone na cele publiczne.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych  
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 11 i w § 12.
- 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Kargowej zawiadomił m.in. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając w ten sposób dalszy udział społeczeństwa w pracach nad projektem dokumentu. Działanie to umożliwiło także zainteresowanym zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą ..... uwagi

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

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 12.

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

- 1) uwzględniony został interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie uwag i wniosków organów, instytucji i przedsiębiorstw branżowych działających na terenie Gminy Kargowa, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu dokumentu i dyskusji publicznej, jak również z rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;
- 2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

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

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w obrębie istniejącej jednostek osadniczych. Przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne i wewnętrzne, dzięki którym obszar planu jest skomunikowany z miastem Kargowa (centrum gminy gdzie znajdują się organy administracji lokalnej) oraz usługami publicznymi w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta, apteka itp. oraz pozostałą częścią gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako jednego ze środków transportu – obszar planu zlokalizowany jest w pobliżu przebiegu dróg publicznych, na których kursują linie autobusowe;



- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów dopuszczających realizację: chodników, dróg rowerowych lub pasów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także wyznaczenie przebiegu nieutwardzonego ciągu pieszo – rowerowego. Ponadto drogi wewnętrzne są przeznaczone do ruchu ograniczonego dla właścicieli posesji i ich charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy, jak również obsługę inwestycyjną na etapie realizacji ustaleń planu;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

– obszar objęty planem położony jest w granicach istniejących jednostek osadniczych; ustalone w planie przeznaczenie terenów jest m.in. kontynuacją istniejącego zagospodarowania w rejonie poszczególnych jednostek osadniczych gdzie ustala się lokalizację m.in.– zabudowy: mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, usługowej, przemysłowej oraz obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

Gmina Kargowa nie posiada analizy dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, nie mniej planowana inwestycja zgodna jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa przyjętym jako tekst ujednoczony uchwałą nr 0007.54.2019 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 19 sierpnia 2019 roku.

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

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

Cały proces inwestycyjny objęty ustaleniami planu dotyczący odnawialnych źródeł energii, będzie realizowany z prywatnych funduszy.

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

- 1) realizacja inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,
- 2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o droga publicznych oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych

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

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

Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to teren oznaczony symbolem KDD, KDX, NO, NE. Realizacja inwestycji publicznej dla tych terenów polega na budowie i rozbudowie m.in. sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej oraz sieci uzbrojenia podziemnego wraz z odpowiednimi sieciami nadziemnymi.

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

- 1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Gminy Kargowa w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Kargowa na lata 2021-2028”
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

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

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