DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 lipca 2016 r.

Poz. 1446

Elektronicznie podpisany przez:
Justyna Pałczyńska-Strelau; LUW
Data: 2016-07-06 15:07:57

UCHWAŁA NR 0007.234.2016
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 21 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych Pomorsko i Brody

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar w obrębie geodezyjnym Pomorsko i Brody.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 i nr 2, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 3.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, linię tę przekraczają maksymalnie o 2m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

6) usługach ogólnomiejskich - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

7) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne;

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) obowiązujące linie zabudowy;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe przeznaczenia terenów;

5) teren i obiekt wpisany do rejestru zabytków;

6) tereny i obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Na obszarze objętym planem:

1. w obrębie Brody – załącznik nr 1 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług zajmujących maksymalnie do 40% powierzchni zabudowy;

2) **U –** tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich i obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

3) **UT** – teren usług turystycznych, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich;

4) **ZP -** tereny zieleni urządzonej;

5) **R –** tereny rolnicze;

6) **ZL -** tereny leśne;

7) **WS -** tereny wód powierzchniowych;

8) **WP** – teren wału przeciwpowodziowego;

9) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;

10) **KDD** – tereny dróg klasy dojazdowej;

2. w obrębie Pomorsko – załącznik nr 2 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług zajmujących maksymalnie do 40% powierzchni zabudowy;

2) **MN,U –** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;

3) **UO –** teren zabudowy usług oświaty, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich;

4) **UK** – teren zabudowy usług sakralnych,

5) **UI** – teren zabudowy usług innych, z dopuszczeniem usług ochrony mienia i życia oraz usług ogólnomiejskich;

6) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich, usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw,

7) **UT** – teren usług turystycznych, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich;

8) **U,ZP** – teren zabudowy usług kultury i zieleni urządzonej, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich;

9) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

10) **ZC** – teren cmentarza;

11) **R** – tereny rolnicze;

12) **ZL** – tereny leśne;

13) **WS** – tereny wód powierzchniowych:

14) **WP** – teren wału przeciwpowodziowego;

15) **E** – teren stacji elektroenergetycznej;

16) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;

17) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

18) **KDD** – tereny dróg klasy dojazdowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych,

d) rozbiórkę obiektów budowlanych nie ujętych w rejestrze zabytków lub w ewidencji zabytków.

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów,

b) lokalizacji słupowych stacji elektroenergetycznych,

c) umieszczania nośników reklamowych na ogrodzeniach,

d) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.

2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.

3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi.

4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

1) MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) UO – kwalifikuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

3) MN,U - kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

4) U, UT, UK, UI, US, U,ZP - kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się na terenach mieszkaniowo-usługowych lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic

działki.

4. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu.

5. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze planu występuje historyczny zespół urbanistyczny miejscowości Brody, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie tej:

1) ustala się:

a) ochronę osi widokowej ul. Czerwieńskiej i ul. III Dywizji – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ww. ulicach budynków w obecnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony ulicy;

b) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni, ul. Czerwieńskiej i ul. III Dywizji – oznaczonego w planie symbolem KDG;

c) stosowanie na nawierzchniach ciągów komunikacyjnych i placów materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń;

d) formę ogrodzeń od strony ulicy KDG jako mur pełny z cegły, kamienia polnego lub na podmurówce i słupkach z cegły, kamienia polnego, z przęsłami z elementów drobnowymiarowych żeliwnych lub stalowych;

e) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej;

f) zachowanie podziału parcelacyjnego na terenach MN przyległych do terenów KDG;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m,

b) masztów o wysokości powyżej 10m;

3) dopuszcza się iluminacje obiektów stałe lub czasowe.

2. Na obszarze planu w obrębie Pomorsko występuje historyczny zespół urbanistyczny miejscowości Pomorsko, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie tej:

1) ustala się:

a) ochronę osi widokowej ul. Chrobrego – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Chrobrego budynków w obecnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony ulicy;

b) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni, ulicy Chrobrego – oznaczonego w planie symbolem KDG;

c) stosowanie na nawierzchniach ciągów komunikacyjnych i placów materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń;

d) formę ogrodzeń od strony ulicy KDG jako mur pełny z cegły, kamienia polnego lub na podmurówce i słupkach z cegły, kamienia polnego, z przęsłami z elementów drobnowymiarowych żeliwnych lub stalowych;

e) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej;

f) zachowanie podziału parcelacyjnego na terenach MN przyległych do terenów KDG;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.

b) masztów o wysokości powyżej 10m

3) dopuszcza się iluminacje obiektów stałe lub czasowe.

3. W obrębie Pomorsko w odniesieniu do zespołu pałacowo - parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 3193, pokazanego na rysunku planu:

1) ustala się nakaz:

a) zachowania istniejącej formy architektonicznej i gabarytów budynków,

b) pokrycia dachu łupkiem;

c) w przypadku wymiany okien i drzwi odtworzenia ich na wzór historyczny pod względem materiału, formy, sposobu otwierania i ilości skrzydeł,

d) ochrony kompozycji i układu parku oraz sposobu kształtowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych;

e) ochrony zieleni historycznej zgodnie z zasadami jej pielęgnacji i odtwarzania,

f) prowadzenia prac pielęgnacyjnych drzewostanu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody,

g) utrzymania historycznej funkcji parku,

h) prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz:

a) zabudowy terenu,

b) przekształcenia, zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

c) prac budowlanych przykrywających widoczną na elewacji cegłę oraz detale architektoniczne,

d) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach od strony ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych.

4. W obrębie Pomorsko w odniesieniu do części cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

1) zachowanie i ochronę istniejącej roślinności historycznie komponowanej (drzewa, krzewy, byliny);

2) utrzymanie ścieżek oraz przestrzennego rozplanowania.

5. W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, pokazanych na rysunku planu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.;

b) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych;

c) zachowanie istniejącej historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;

2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;

3) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W odniesieniu do obiektów, które zostaną:

1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

2) wpisane do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

3) skreślone z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nie obowiązują.

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

8. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi

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

10. Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje gminna ewidencja zabytków:

Brody	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi	
Brody	Kościół fil.pw. Niepokalanego Poczęcia NMP wraz z historycznym otoczeniem		
Brody	Dom	Czerwieńska	29
Brody	Dom	Czerwieńska	37
Brody	Dom	Czerwieńska	37a
Brody	Dom	Czerwieńska	40
Brody	Dom	Czerwieńska	45
Brody	Dom	III Dywizji	8
Brody	Dom (sklep)	III Dywizji	10
Brody	Dom	III Dywizji	11
Brody	Dom	III Dywizji	12
Brody	Dom	III Dywizji	13
Brody	Dom	III Dywizji	15
Brody	Dom	III Dywizji	17
Brody	Dom	III Dywizji	18
Brody	Dom	III Dywizji	19

Brody	Dom	III Dywizji	20
Brody	Dom	III Dywizji	21
Brody	Dom	III Dywizji	23
Brody	Dom	III Dywizji	25
Brody	Dom	III Dywizji	30
Brody	Dom	I Maja	88
Brody	Dom	Pomorska	53
Brody	Dom	Wschodnia	72
Brody	Dom	Wschodnia	74
Pomorsko	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi	
Pomorsko	Cmentarz przykościelny parafialny nieczynny	w centrum wsi, przy kościele	
Pomorsko	Cmentarz wiejski komunalny / czynny/	w zach. części wsi	
Pomorsko	Kaplica cmentarna	po południ.str.kościoła	
Pomorsko	Kościół fil.pw.św. Wojciecha wraz z historycznym otoczeniem	centrum wsi	
Pomorsko	Zespół pałacowo-parkowy:	Chrobrego	51
Pomorsko	Park		
Pomorsko	Pałac (szkoła)		
Pomorsko	Budnek mieszkalny (d. oficyna)		51
Pomorsko	Zarządcówka i budynek gospodarczy		53
Pomorsko	Dom	Brzeska	101
Pomorsko	Dom	Brzeska	102
Pomorsko	Dom	Chrobrego	55
Pomorsko	Dom	Chrobrego	57
Pomorsko	Dom	Chrobrego	59
Pomorsko	Dom	Chrobrego	62 (d.60)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	63
Pomorsko	Dom	Chrobrego	64 (d.62)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	65
Pomorsko	Dom	Chrobrego	66
Pomorsko	Dom	Chrobrego	67
Pomorsko	Dom	Chrobrego	68
Pomorsko	Dom	Chrobrego	69 (d.64)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	72
Pomorsko	Dom	Chrobrego	73
Pomorsko	Dom	Chrobrego	79
Pomorsko	Dom	Chrobrego	80
Pomorsko	Dom	Chrobrego	81
Pomorsko	Dom	Chrobrego	82
Pomorsko	Dom	Chrobrego	84
Pomorsko	Dom	Chrobrego	86
Pomorsko	Dom	Chrobrego	92 (d.69)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	93 (d.71)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	94 (d.93)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	95 (d.94)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	98 (d.95)
Pomorsko	Dom	Chrobrego	99
Pomorsko	Dom	Cicha	28
Pomorsko	Dom	Cicha	29
Pomorsko	Dom	Cicha	30
Pomorsko	Dom	Cicha	31

Pomorsko	Dom	Cicha	33
Pomorsko	Dom	Cicha	34
Pomorsko	Dom	Cicha	35
Pomorsko	Dom	Cicha	36
Pomorsko	Dom	Cicha	37
Pomorsko	Dom	Cicha	38
Pomorsko	Dom	Cmentarna	148
Pomorsko	Dom	Cmentarna	151
Pomorsko	Dom	Cmentarna	152
Pomorsko	Dom	Lipowa	104
Pomorsko	Dom	Lipowa	105 (d.104)
Pomorsko	Dom	Lipowa	109 (d.106)
Pomorsko	Dom	Lipowa	111
Pomorsko	Dom	Lipowa	116 (d.109)
Pomorsko	Dom	Lipowa	118 (d.116)
Pomorsko	Dom	Lipowa	119 (d.118)
Pomorsko	Dom	Piastowska	126
Pomorsko	Dom	Piastowska	133
Pomorsko	Dom	Polna	156
Pomorsko	Budynek gospodarczy	Polna	156
Pomorsko	Dom	Szkolna	20
Pomorsko	Dom	Szkolna	21
Pomorsko	Dom	Szkolna	22
Pomorsko	Dom	Szkolna	23
Pomorsko	Dom	Szkolna	24
Pomorsko	Dom	Szkolna	25
Pomorsko	Dom	Szkolna	27
Pomorsko	Dom	Szkolna	44
Pomorsko	Dom	Szkolna	45
Pomorsko	Dom	Szkolna	47
Pomorsko	Dom	Szkolna	50
Pomorsko	Szkoła	Szkolna	149
Pomorsko	Dom	Wiejska	137
Pomorsko	Dom	Wiejska	139
Pomorsko	Dom	Wiejska	140
Pomorsko	Dom	Wiejska	143
Pomorsko	Poczta		
Pomorsko	Dom		53
Pomorsko	Budynek gospodarczy		94
Pomorsko	Dom		98
Pomorsko	Dom		105
Pomorsko	Dom		107
Pomorsko	Dom		118a

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oznaczonych na rysunku symbolami: KDD, KDL, KDG;

2) usług oznaczonych na rysunku symbolem U,

3) usług oświaty oznaczonych na rysunku symbolem UO,

4) usług sakralnych oznaczonych na rysunku symbolem UK,

5) usług innych oznaczonych na rysunku symbolem UI;

6) usług turystycznych oznaczonych na rysunku symbolem UT;

7) sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku symbolem US;

8) zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku symbolem ZP;

9) cmentarza oznaczony na rysunku symbolem ZC.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) ustala się:

a) ogólnodostępność,

b) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) lokalizację elementów małej architektury (ławki, siedziska, gazony, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe, nośniki reklamowe) w sposób zorganizowany i nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym,

d) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miarę potrzeb oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych, świadome komponowanie zieleni na terenach parków i placów;

2) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem: **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług zajmujących maksymalnie do 40% powierzchni zabudowy, oraz **MN,U –** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się:

1) formę zabudowy, jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej;

2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;

4) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 6,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej,

b) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 21,8m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej;

5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, obiektów towarzyszących 3m-20m;

8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12m, obiektów towarzyszących do 6m;

9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących;

10) dla budynków mieszkalnych dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^{O} -45^{O}, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe; dla budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40^{O} -45^{O},

11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;

12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy.

2. Dopuszcza się:

1) budowę kondygnacji podziemnych,

2) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10.

3. Zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10, w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Odry i Kanału Pomorskiego.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem: **U –** tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich i obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, oraz **UI –** teren zabudowy usług innych, ustala się:

1) formę zabudowy budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej albo zwartej;

2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;

4) linie zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U** nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 4,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **UI** obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu na linii rozgraniczenia - przy terenie komunikacji drogowej;

5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 100% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 0% powierzchni działki budowlanej;

7) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m-30m, obiektów towarzyszących 3m-20m;

8) maksymalną wysokość budynków usługowych do 12m, obiektów towarzyszących do 6m;

9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w budynkach usługowych, 1 w obiektach towarzyszących;

10) dla budynków usługowych i obiektów towarzyszących dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O} -45^{O},

11) miejsca parkingowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **UI** w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż,

12) miejsca parkingowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U** :

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii

13) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg.

2. Dopuszcza się:

1) budowę kondygnacji podziemnych,

2) dla budynków usługowych i obiektów towarzyszących dachy płaskie jednospadowe

3) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem: **UO –** teren zabudowy usług oświaty z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich, oraz **UK –** teren zabudowy usług sakralnych, ustala się:

1) zachowanie istniejącej formy architektonicznej budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej;

2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 9,5m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej

5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do:

a) 50% powierzchni działki na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UO;

b) 80% powierzchni działki na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UK;

6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej:

a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UO,

b) 15% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UK;

7) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych:

a) 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-30m na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UO;

b) 6m-20m, obiektów towarzyszących 3m-10m na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UK

8) maksymalną wysokość budynków usługowych do:

a) 20m, obiektów towarzyszących do 10m na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UO;

b) 30m, obiektów towarzyszących do 10m na terenie oznaczonym na rysunku symbolem UK;

9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 w budynkach usługowych, od 1 do 2 w obiektach towarzyszących;

10) dla budynków usługowych i obiektów towarzyszących dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40^{O} -45^{O},

11) miejsca parkingowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem UK w ilości co najmniej 1 miejsce na działce,

12) miejsca parkingowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem UO:

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,

13) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg.

2. Dopuszcza się:

1) budowę kondygnacji podziemnych,

2) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10.

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich, usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw:

1) ustala się:

a) formę zabudowy budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej albo zwartej;

b) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 4,0m i nie większej niż 6,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej;

e) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;

g) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-20m;

h) maksymalną wysokość budynków usługowych do 15m, obiektów towarzyszących do 10m;

i) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 w budynkach usługowych, od 1 do 2 w obiektach towarzyszących;

j) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^{O} -45^{O} albo dachy płaskie;

k) co najmniej 1 miejsce parkingowe, na każde 100m^2 powierzchni zabudowy; 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,

l) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę boisk i urządzeń sportowych,

b) budowę kondygnacji podziemnych,

c) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 1 lit a-j.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UT** – teren usług turystycznych z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich:

1) ustala się:

a) formę zabudowy: wiaty i miejsca sezonowego handlu i obsługi sanitarnej terenu;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 6,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej,

c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej;

e) szerokość elewacji frontowej wiat 3m-30m;

f) maksymalną wysokość wiat do 10m;

g) ilość kondygnacji naziemnych 1;

h) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^{O} -45^{O} albo dachy płaskie;

i) w Pomorsku budowę parkingu na co najmniej 20 miejsc postojowych na potrzeby obsługi terenu WS;

j) w Pomorsku obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDG i KDD, w Brodach z drogi publicznej KDG i poprzez wał przeciwpowodziowy WP;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych;

b) budowę urządzeń wodnych służących wypoczynkowi nad wodą i na wodzie;

c) stałą lokalizację siedzisk, zadaszeń i innych elementów małej architektury;

d) uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

3) zakazuje się:

a) wycinki drzew zdrowych, nie kolidujących z planowaną inwestycją i nie zagrażających bezpieczeństwu ludzi;

b) lokalizacji zabudowy kubaturowej;

c) budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej lub rybackiej, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10, w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Odry i Kanału Pomorskiego;

4) na terenach oznaczonych symbolem **UT1** występują w całości lub częściowo obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożenia powodzią oznaczone na rysunku planu.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U,ZP** – teren zabudowy usług kultury i zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich:

1) ustala się:

a) formę zabudowy budynki usługowe z dopuszczeniem lokali mieszkalnych,

b) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

d) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu na linii rozgraniczenia - przy terenie komunikacji drogowej,

e) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;

g) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m-22m

h) maksymalną wysokość budynków do 12m;

i) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2;

j) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40^{O} -45^{O};

k) co najmniej 1 miejsce parkingowe, na każde 100m^2 powierzchni zabudowy;

l) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg KDD;

2) dopuszcza się:

a) zachowanie dachu płaskiego w budynku istniejącej świetlicy wiejskiej,

b) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 1 lit a-j.

c) rozbudowę placu zabaw i urządzeń sportowych.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP –** tereny zieleni urządzonej:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – ogrody, parki, skwery,

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki,

c) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) lokalizację szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,

c) miejsc postojowych z dojazdem,

d) obiektów małej architektury i rekreacji, w tym sportu;

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZC –** teren cmentarza:

1) ustala się:

a) kontynuację dotychczasowego zagospodarowania istniejącego cmentarza poprzez wytyczanie nowych pól grzebalnych, rozbudowę ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, nowe nasadzenia roślinności;

b) utrzymanie istniejącej zabudowy – domu przedpogrzebowego;

c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki

d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki,

e) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg KDD,

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę domu przedpogrzebowego: szerokość elewacji do 20m, wysokość do 12m, ilość kondygnacji 1,

b) lokalizację parterowych pawilonów usługowych o parametrach zabudowy: szerokość elewacji frontowej do 30m, wysokość do 12m, przykrytych dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci do 45^{O} albo dachami płaskimi,

c) realizację ogrodzenia murowanego wokół terenu cmentarza,

d) utworzenie parkingu z wydzieleniem min. 10 miejsc postojowych.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **R –** tereny rolnicze:

1) ustala się:

a) rolnicze zagospodarowanie terenów (rola, łąka, sad, ogrodnictwo),

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki,

c) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy,

2) dopuszcza się:

a) zagospodarowanie terenów: warzywnictwo, sadownictwo, hodowla roślin ozdobnych,

b) lokalizację szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,

c) realizację ciągów komunikacji stanowiących dojścia i dojazdy oraz infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków i budowli dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, w szczególności takich jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu,

b) budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10, w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Odry i Kanału Pomorskiego

4) na terenie oznaczonym symbolem **R1** występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożenia powodzią oznaczone na rysunku planu.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL –** tereny leśne:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie związane z prowadzoną gospodarką leśną,

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej,

b) zieleni urządzonej i miejsc do parkowania na gruntach nieleśnych,

3) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków i budowli nie związanych z prowadzoną gospodarką leśną,

b) lokalizacji nośników reklamowych;

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS –** tereny wód powierzchniowych:

1) ustala się zagospodarowanie – istniejące: rzeki, strumienie, kanały, rowy związane z prowadzoną gospodarką wodną,

2) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki,

3) obowiązują przepisy odrębne (zakazy) odnośnie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikające z ustawy Prawo wodne;

4) przy podejmowaniu wszelkich ingerencji w koryto rzeki Odry należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury w zieleni urządzonej, siedzisk, zadaszeń,

c) budowę urządzeń wodnych służących wypoczynkowi nad wodą i na wodzie,

d) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych,

6) zakazuje się:

a) wycinki drzew zdrowych, nie kolidujących z planowaną inwestycją i nie zagrażających bezpieczeństwu ludzi;

b) lokalizacji zabudowy kubaturowej;

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **WP –** teren wału przeciwpowodziowego:

1) ustala się zagospodarowanie – istniejący wał przeciwpowodziowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i podniesienia wysokości;

2) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki,

3) dopuszcza się:

a) lokalizację szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych;

b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i budowli nie związanych z utrzymaniem wałów

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E –** teren stacji elektroenergetycznej:

1. Ustala się:

1) utrzymanie elektroenergetycznej stacji transformatorowej,

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 99% powierzchni działki,

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki,

4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,

5) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna.

3. Zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 22. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDG –** teren drogi publicznej klasy głównej, **KDL –** teren drogi publicznej klasy lokalnej, **KDD –** tereny dróg klasy dojazdowej:

1. Ustala się szerokości istniejących pasów drogowych zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu:

1) w obrębie Brody:

a) KDG od 7,7m do 45,9m,

b) KDD od 3,4m do 23,1m;

2) w obrębie Pomorsko:

a) KDG od 6,5m do 48,5m,

b) KDL od 14,3m do 31,2m;

c) KDD od 3,9m do 37,2m.

2. Dopuszcza się:

1) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,

2) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 23. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszary zagrożenia powodzią i obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono: na rysunku oraz na poszczególnych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu łącznie z cyfrą 1; obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów oznaczono na rysunku.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

4. Wszelkie ingerencje w koryto rzeki Odry wymagają uzgodnienia z jego administratorem.

5. W granicach planu występują następujące formy ochrony przyrody, oznaczone na rysunku, dla których obowiązują przepisy odrębne:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu „18 – Krośnieńska Dolina Odry”,

2) Natura 2000 obszar specjalnej ochrony ptaków – Dolina Środkowej Odry PLB080028,

3) Natura 2000 specjalny obszar ochrony – Krośnieńska Dolina Odry PLH80028.

6. W Obszarze Chronionego Krajobrazu Krośnieńska Dolina Odry, którego granice pokazano na rysunku planu – załącznik nr 1:

1) w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej cieków wodnych: rzeki Odry i Kanału Pomorskiego zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,

2) dopuszcza się:

a) wykonywanie zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,

b) prowadzenie akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,

c) realizacji inwestycji celu publicznego,

d) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.

7. Zakazuje się w wyznaczonej wokół istniejącego cmentarza:

1) strefie sanitarnej o szerokości 150m budowy studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) strefie sanitarnej o szerokości 50m budowy i rozbudowy domów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

8. Na terenie oznaczonym symbolem MN orientacyjnie oznaczono zlikwidowany odwiert Pomorsko-12, wokół którego obowiązuje strefa ochronna – 5m, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych.

9. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 24. 1. Na terenach objętym niniejszym planem ustala się zasady podziału i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, pod kątem od 75º do 90º;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m^2, przy minimalnym szerokości frontu działki 16 m, z wyjątkiem działek narożnych,

b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej 400 m^2, przy minimalnym szerokości frontu działki 9 m;

3) dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w pkt 2, pod realizację dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

2. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 25. 1. Ustala się dla istniejących sieci elektroenergetycznych pasy ochrony funkcyjnej: dla linii WN-110kV o szerokości 22,0m, dla linii SN-15kV (20kV) o szerokości 12,0m, dla linii nn-0,4kV o szerokości 4,0m, w granicach których:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych;

b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;

c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji i infrastruktury technicznej;

b) miejsc parkingowych;

c) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem;

d) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDL i KDD z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;

2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

a) tereny publicznej drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,

b) tereny publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,

c) tereny drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,

d) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu,

3) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDL, KDD - w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg publicznych na tereny przylegające.

2. Ustala się, przy przebudowie istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;

2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.

3. Drogi publiczne KDG, KDL oraz drogi KDD ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy i do terenów rolnych i leśnych.

§ 27. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDG, KDL, KDD zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

a) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci na terenach zainwestowanych,

c) dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem §23 ust. 6.

3. Odnośnie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji;

b) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych albo przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. 1. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

1) lokalizację parkingów naziemnych,

2) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,

3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 13.
Stawki procentowe

§ 29. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

Stanisław Kaczmar

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 0007.234.2016
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 21 czerwca 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW
DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRODY

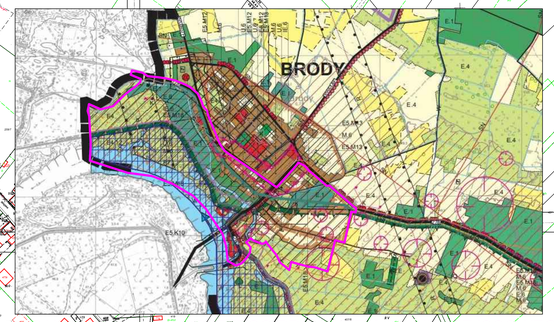
skala 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

0M 200M 400M

N

WYRYS ZE STUDIUM:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR 0007.189.2016 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE Z DNIA 16 LUTEGO 2016 R.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA - POZA GRANICAMI PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UT TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LEŚNE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- WP TEREN WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- KDG TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDD TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH:

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH:

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KROŚNIEŃSKA DOLINA ODRY
- PAS TERENU, Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, O SZEROKOŚCI 100M OD LINII BRZEGOWEJ CIEKU WODNEGO W OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KROŚNIEŃSKA DOLINA ODRY
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY DOLINA ŚRODKOWEJ ODRY
- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY KROŚNIEŃSKA DOLINA ODRY

OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ:

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

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE:

- ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPOWIETRZNA SN-15kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ O SZEROKOŚCI 12,0M

istniejący cmentarz

planowany most na rz. Odrze lokalizacja orientacyjna

rzeka Odra

Kanał Pomorski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.234.2016
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 21 czerwca 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM POMORSKO

skala 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

0M 200M 400M

N

zlikwidowany odwiert Pomorsko-12

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA

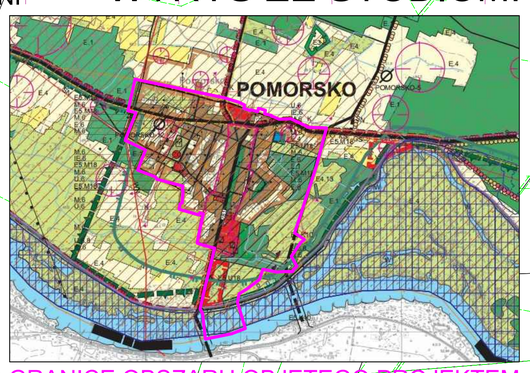
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO USŁUGOWEJ
- UO – TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- UK – TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH
- UI – TERENY ZABUDOWY USŁUG INNYCH
- US – TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UT – TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
- U,ZP – TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY I ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC – TEREN CMENTARZA
- R – TERENY ROLNICZE
- ZL – TERENY LEŚNE
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- WP – TEREN WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- E – TEREN STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ
- KDG – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDL – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH:

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- TEREN I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- TERENY I OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

WYRYS ZE STUDIUM:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SYLECHÓW PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR 0007.189.2016 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE Z DNIA 16 LUTEGO 2016 R.

planowany most na rz. Odrze lokalizacja orientacyjna

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH:

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KROŚNIEŃSKA DOLINA ODRY
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY SPECJALNE OBSZARY OCHRONY

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE:

- ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPOWIETRZNA WN-110kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ O SZEROKOŚCI 22,0M
- ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPOWIETRZNA SN-15kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ O SZEROKOŚCI 12,0M

OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ:

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.234.2016

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych Pomorsko i Brody.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 0007.234.2016

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych Pomorsko i Brody.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje:

1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą o zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2) Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt. 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

   a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

   b) środków pomocowych,

   c) kredytów i pożyczek,

   d) obligacji komunalnych,

   e) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.