



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 stycznia 2017 r.

Poz. 77

### UCHWAŁA NR XXV/135/16 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA

z dnia 15 grudnia 2016 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dryżyna, gmina Szlichtyngowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminny (Dz. U. z 2016 roku, poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Szlichtyngowej Nr VIII/41/15 z dnia 26 sierpnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dla terenu w obrębie Dryżyna, gmina Szlichtyngowa, **uchwała się co następuje:**

#### DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dryżyna, gmina Szlichtyngowa.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - 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.

3. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa”, przyjętego uchwałą nr VIII/76/99 Rady Miejskiej w Szlichtyngowej z dnia 15 lipca 1999 r.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć: ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia małej architektury, zabudowę gospodarczą i garażową, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki, okapy i schody zewnętrzne;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0 do 12 stopni;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 10) działce (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) trasa linii elektroenergetycznej 2 x 220 kV relacji Leszno – Polkowice, wraz z granicami pasa technologicznego, na którym obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania.

2. Informacyjnymi oznaczeniami na rysunku planu są:

- 1) droga powiatowa, poza granicami planu;
- 2) droga gminna, poza granicami planu.

**§ 4.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach; w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują przepisy odrębne;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.**

§ 5. Dla terenów oznaczonych symbolem 1P/U i 2P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 18 m,
  - b) wysokość budowli nie może przekroczyć więcej niż 40m,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 80%,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
  - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 2,0,
  - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,01,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
  - h) maksymalna powierzchnia użytkowa budynków: 40 000 m<sup>2</sup>,
  - i) kolorystyka obiektów: dowolna;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) 15 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 20 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną powiatową, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w linii pasa technologicznego linii energetycznej wysokiego napięcia 2 x 220 kV, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złoonych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

2. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

3. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nośników reklamowych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 7. Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

#### **Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 8. Ustala się maksymalną wysokość budowli: 40 m.

#### **Rozdział 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.**

§ 9. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu drogą wewnętrzną oraz drogą powiatową i drogami gminnymi bezpośrednio przyległymi do granic planu, oznaczonymi na rysunku planu.

2. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 0,75 m.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe – 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 2) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 3) usługi inne niż handlowe: 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować w ciągach dróg, na nieruchomości inwestora oraz w budynkach, w tym jako garaże wolnostojące lub ich zespoły, garaże wielopoziomowe lub wbudowane.

#### **Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.**

§ 10. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną: wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren inwestora oraz gromadzenie wód opadowych w zbiornikach;
- 2) konieczność podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych gospodarczych i przeciwpożarowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, sieci dystrybucyjnej dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych sieci energetycznych;
- 2) rozbudowę sieci elektrycznej kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii instalacji do 100 kW.

8. W zakresie sieci przesyłowych elektroenergetycznych ustala się:

- 1) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice, należącej do PSE SA ustala się pas technologiczny o szerokości 50 m, po 25 m od osi linii;
- 2) dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń i ich użytkowania i zagospodarowania:
  - a) zakazuje się realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków użyteczności publicznej,
  - b) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną a terenie,
  - c) lokalizację wszelkich obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 m od osi linii w obydwu kierunkach;
- 3) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice i w jego najbliższym sąsiedztwie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacje budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i stref zagrożenia wybuchem, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej, końców łopat turbin, od trasy osi linii, wynosi trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny;
- 6) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice; istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce;
- 7) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice oraz linii, o której mowa w § 10 ust. 8 pkt 6, realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;
- 8) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x220kV, relacji Leszno – Polkowice oraz linii zrealizowanych w jej pasie.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizowania działalności związanej z gospodarką odpadami, w tym kompostowni i pozostałych instalacji i urządzeń służących zagospodarowaniu odpadów, z oczyszczalni ścieków oraz z uzdatniania wody pitnej i wody do celów przemysłowych.

2. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.**

§ 12. W obszarze opracowania obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów dróg parkingów, przed ich odprowadzeniem do odbiornika. W przypadku występowania w/w zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 13. Uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złoonych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.**

§ 14. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki: 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących dróg powiatowych i gminnych poza granicami planu oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu pod kątem od 40° do 140°.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

5. Linie rozgraniczające tereny mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.

6. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ma umożliwić przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 10.**

#### **Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

§ 15. Ustala się 30 % stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE.**

§ 16. W granicach terenu objętego planem traci moc uchwała nr XII/119/99 Rady Miejskiej w Szlichtyngowej z dnia 30 grudnia 1999 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa, wieś Dryżyna.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szlichtyngowej.

**§ 18.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Henryk Baraniak**



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXV/135/16  
Rady Miejskiej Szlichtyngowa  
z dnia 15 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), złożoną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dryżyna, gmina Szlichtyngowa uwagę w dniu 22 września 2016, dotyczącą działek nr 233/2, 233/3, 233/4 i 258/1, do których osoba wnosząca uwagę posiada tytuł prawny, **nie uwzględnia się w zakresie:**

- a) odstąpienia od opracowania planu dla przedmiotowego terenu,
- b) nie wprowadzania zakazu lokalizowania działalności związanej z gospodarką odpadami.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXV/135/16  
Rady Miejskiej Szlichtyngowa  
z dnia 15 grudnia 2016 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.