



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 3 lipca 2025 r.

Poz. 1638

UCHWAŁA NR XIV/99/25 RADY GMINY ŻAGAŃ

z dnia 16 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tomaszowo II

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r., poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025r., poz. 527) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688, z 2024r., poz. 1824, z 2025r., poz. 527) oraz z uchwałą Rady Gminy Żagań nr IX/58/24 z dnia 10 grudnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tomaszowo II, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tomaszowo II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Żagań nr XIX/141/20 z dnia 17 czerwca 2020r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tomaszowo II, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, na który składają się załączniki graficzne w skali 1:1000:

a) załącznik nr 1, obejmujący tereny o symbolach 1U-P, 1KDD wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań,

b) załącznik nr 2, obejmujący tereny o symbolach 2U-P, 3U-P,

c) załącznik nr 3, obejmujący tereny o symbolach 4U-P, 5U-P,

d) załącznik nr 4, obejmujący tereny o symbolach 1MN-U, 1MN,

e) załącznik nr 5, obejmujący tereny o symbolach 1MNW, 3MN-U,

f) załącznik nr 6, obejmujący tereny o symbolach 1MNB, 2KDD,

g) załącznik nr 7, obejmujący tereny o symbolach 1U, 1IE, 2KR,

h) załącznik nr 8, obejmujący teren o symbolu 1MW,

i) załącznik nr 9, obejmujący tereny o symbolach: 2MNW, 2U, 3MNW, 1MNS, 2MNS,

j) załącznik nr 10, obejmujący teren o symbolu 4MNW,

k) załącznik nr 11, obejmujący teren o symbolu 5MNW;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 12;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 13;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 14.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynków, wiat, znajdujących się od strony frontów działek, tj. tych granic działek budowlanych, które przylegają do dróg, z których odbywają się główne wjazdy na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, od strony frontu działki;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, a dla terenów o symbolach U – P – dodatkowo portierni o maksymalnej powierzchni 25m² i maksymalnej wysokości budynku 4,0 m, wag przemysłowych, śluz sanitarnych;

4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami;

5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) wiacie – należy przez to rozumieć lekką budowlę, posiadającą dach, nie obudowaną ze wszystkich stron ścianami lub nawet w ogóle ścian pozbawioną, której celem jest ochrona miejsca lub rzeczy przed oddziaływaniem atmosferycznym;

7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego;

8) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, składający się z dwóch segmentów, połączonych ze sobą w poziomie, w którym każdy segment stanowi jeden lokal mieszkalny.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Na rysunkach planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

5) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 6) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) U – tereny usług;
- 8) U-P – tereny usług lub produkcji;
- 9) KDD – tereny drogi dojazdowej;
- 10) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) IE – teren elektroenergetyki.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkami planu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer, symbol i przeznaczenie terenów;
- 5) linie wymiarowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

§ 6. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne i zwymiarowane na rysunkach planu, wymiary podano w metrach – od 2,0m do 12,0m.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym przeciwpożarowymi oraz ustaleniami § 23, § 24, § 26, § 28, § 29, § 31, § 42.

§ 7. W zakresie kolorystyki elewacji budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych, tj. niejaskrawych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. Zakazuje się:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na terenach o symbolu 1U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P;

2) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizowania mikroinstalacji, instalacji, wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

2. Dopuszcza się lokalizowanie mikroinstalacji, instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, nie wymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie powodują zmiany ustalonego przeznaczenia terenu.

§ 10. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie nieruchomości;

2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków/budowli w celu ich gospodarczego wykorzystania;

3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania, przed wprowadzeniem do odbiornika, jeżeli będzie to wymagane.

§ 11. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 12. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:

1) tereny o symbolach MNW, MNB, MNS, MN-U, MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej;

2) teren o symbolu MW jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 13. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 9 ust. 1.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne – tereny drogi dojazdowej o symbolach: 1KDD, 2KDD.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

2) dopuszcza się:

a) realizację obiektów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji inwestycji celu publicznego, a także innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego,

b) lokalizowanie infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. Ustala się lokalizowanie: usług rzemieślniczych, gastronomii, biurowych i administracji, produkcji przemysłowej, składów, magazynów, usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 15,0 m do najwyższego punktu dachu,

c) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu obiektu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $0^{\circ}\div 35^{\circ}$;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 50,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 1,80;

3) maksymalną intensywność zabudowy 1,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania,

e) zieleni,

f) komunikacji wewnętrznej rozumianej jako: place, aleje, dojazdy, nie stanowiące odrębnych nieruchomości i nie wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, umożliwiające komunikację pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

5. Ustala się zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych, produkcyjnych, składowych, w formie pasów zieleni mieszanej wysokiej i niskiej o szerokości minimum 4m lub innych spełniających wymogi redukcji uciążliwości, w tym barier dźwiękochłonnych, ogrodzeń pełnych itp.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

7. Ustala się dojazd od terenu drogi dojazdowej o symbolu 1KDD, od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U-P ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. Ustala się lokalizowanie: usług rzemieślniczych, gastronomii, biurowych i administracji, produkcji przemysłowej, składów, magazynów, usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 18,0m do najwyższego punktu dachu,

c) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu obiektu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $0^{\circ} \div 40^{\circ}$;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 80,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 1,80;

3) maksymalną intensywność zabudowy 1,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania,

e) zieleni,

f) komunikacji wewnętrznej rozumianej jako: place, aleje, dojazdy, nie stanowiące odrębnych nieruchomości i nie wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, umożliwiające komunikację pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

5. Ustala się zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych, produkcyjnych, składowych, w formie pasów zieleni mieszanej wysokiej i niskiej o szerokości minimum 4m lub innych spełniających wymogi redukcji uciążliwości, w tym barier dźwiękochłonnych, ogrodzeń pełnych itp.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

7. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5000m².

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3U-P ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. Ustala się lokalizowanie: usług rzemieślniczych, gastronomii, biurowych i administracji, produkcji przemysłowej, składów, magazynów, usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 5 kondygnacji nadziemnych,

b) 25,0 m do najwyższego punktu dachu,

c) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu obiektu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $0^{\circ} - 40^{\circ}$;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 150,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 3,00;

3) maksymalną intensywność zabudowy 3,00;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania,

e) zieleni,

f) komunikacji wewnętrznej rozumianej jako: place, aleje, dojazdy, nie stanowiące odrębnych nieruchomości i nie wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, umożliwiające komunikację pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

5. Ustala się zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych, produkcyjnych, składowych, w formie pasów zieleni mieszanej wysokiej i niskiej o szerokości minimum 4m lub innych spełniających wymogi redukcji uciążliwości, w tym barier dźwiękochłonnych, ogrodzeń pełnych itp.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

7. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5000m².

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 4U-P, 5U-P ustala się przeznaczenie: tereny usług lub produkcji.

2. Ustala się lokalizowanie: usług rzemieślniczych, gastronomii, biurowych i administracji, produkcji przemysłowej, składów, magazynów, usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 12,0 m do najwyższego punktu dachu,

c) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu obiektu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 0° – 40°;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 50,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,00,
- b) maksymalną 1,20;

3) maksymalną intensywność zabudowy 1,20;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu,
- b) infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- d) miejsc do parkowania,
- e) zieleni,

f) komunikacji wewnętrznej rozumianej jako: place, aleje, dojazdy, nie stanowiące odrębnych nieruchomości i nie wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, umożliwiające komunikację pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

5. Ustala się zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych, produkcyjnych, składowych, w formie pasów zieleni mieszanej wysokiej i niskiej o szerokości minimum 4m lub innych spełniających wymogi redukcji uciążliwości, w tym barier dźwiękochłonnych, ogrodzeń pełnych itp.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

7. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania: usług rzemieślniczych, biurowych i administracji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie;
 - b) 12,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 0° – 40°;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 35,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,30,
 - b) maksymalną 0,90;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 1,20;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu;
 - b) infrastruktury technicznej;
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń;
 - d) miejsc do parkowania;
 - e) zieleni.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

6. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
- b) 12,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° – 45°, dopuszcza się lukarny;

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu;

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 15,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,00,
- b) maksymalną 0,50;

3) maksymalną intensywność zabudowy 0,75;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0m² i maksymalnej wysokości 6,0m,

- b) infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- d) miejsc do parkowania.

4. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków o samodzielnej funkcji mieszkalnej.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania: usług rzemieślniczych, biurowych i administracji.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 12,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się lukarny;

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu;

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 15,0m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 0,50;

3) maksymalną intensywność zabudowy 0,75;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy $50,0 \text{ m}^2$ i maksymalnej wysokości 5,0 m,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania;

6) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych, garażowych w kontynuacji istniejącej zabudowy gospodarczej, garażowej, na / przy granicy działki budowlanej.

6. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNB ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. Ustala się lokalizowanie pojedynczego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, na odrębnej działce.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego na/przy granicy działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 10,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się lukarny;

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu;

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 18,0 m, liczoną dla obu części budynku łącznie;

5) jednolite pokrycie i kolorystykę dachu oraz jednolitą kolorystykę elewacji dla całego budynku w zabudowie bliźniaczej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 0,50;

3) maksymalną intensywność zabudowy 0,75;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 40,0m² i maksymalnej wysokości 7,0m,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania.

6. Ustala się dojazd od terenu drogi dojazdowej o symbolu 2KDD, od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania: usług rzemieślniczych, gastronomii, biurowych i administracji, usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 12,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 0° – 35°;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 60,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 0,80;

3) maksymalną intensywność zabudowy 0,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

- d) miejsc do parkowania,
- e) zieleni.

5. Ustala się zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych w formie pasów zieleni mieszanej wysokiej i niskiej o szerokości minimum 4m lub innych spełniających wymogi redukcji uciążliwości, w tym barier dźwiękochłonnych, ogrodzeń pełnych itp.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

7. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IE ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 5,0m do najwyższego punktu dachu;

2) maksymalną szerokość elewacji frontowej 5,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,0,
 - b) maksymalną 0,3;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) zakaz:

- a) lokalizowania obiektów małej architektury,
- b) nasadzeń zieleni;

6) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki, bezpośrednio przy granicy działki.

5. Ustala się dojazd od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 2KR.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
- b) 15,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 0° – 30°

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 53,0 m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 1,40;

3) maksymalną intensywność zabudowy 1,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, w tym placów zabaw,

b) zieleni,

c) infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

e) miejsc do parkowania.

4. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m².

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania: usług rzemiosła, gastronomii, biurowych i administracji, garaży, usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 15,0 m do najwyższego punktu dachu,

c) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu obiektu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 0° – 35°;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 80,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00;

b) maksymalną 1,50;

3) maksymalną intensywność zabudowy 2,00;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu;

b) infrastruktury technicznej;

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń;

d) miejsc do parkowania;

6) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy na granicy działki od strony nieograniczonej liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

6. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 10,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° – 45°, dopuszcza się lukarny;

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu;

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 15,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 0,60;

3) maksymalną intensywność zabudowy 0,90;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 35,0m² i maksymalnej wysokości 4,0m,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania;

6) dopuszczenie lokalizowania zabudowy na/przy granicy działki budowlanej od strony nieograniczonej liniami zabudowy.

4. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie;

b) 12,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się lukarny;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 25,0 m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 0,50;

3) maksymalną intensywność zabudowy 0,75;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy $50,0\text{m}^2$ i maksymalnej wysokości 5,0m,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania.

4. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^2 .

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNS, 2MNS ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

2. Ustala się lokalizowanie pojedynczego budynku mieszkalnego, stanowiącego segment zabudowy szeregowej, każdego na odrębnej działce.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego na/przy granicy działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 12,0 m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy dwuspadowe, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się lukarny;

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu;

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku, stanowiącego segment zabudowy szeregowej – 10,0m;

5) jednolite pokrycie i kolorystykę dachu oraz jednolitą kolorystykę elewacji dla wszystkich budynków w ciągu zabudowy szeregowej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

- b) maksymalną 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - c) miejsc do parkowania.
- 6. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.
- 7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 250m².

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNV ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 10,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe kalenicowe, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° – 45°, dopuszcza się lukarny;
- 3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu;
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 23,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej,
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,00,
 - b) maksymalną 0,50;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0m² i maksymalnej wysokości 5,0m,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc do parkowania.

4. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MNV ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 14,0m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się lukarny;

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu;

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 25,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,00,

b) maksymalną 0,75;

3) maksymalną intensywność zabudowy 1,00;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy $50,0\text{m}^2$ i maksymalnej wysokości 6,0m,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc do parkowania.

4. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m^2 .

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 12,0m do najwyższego punktu dachu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, łupkiem, papą, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $0^{\circ} - 40^{\circ}$;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 35,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,30,

b) maksymalną 0,90;

3) maksymalną intensywność zabudowy 1,20;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu,

b) infrastruktury technicznej,

- c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- d) miejsc do parkowania,
- e) zieleni.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

5. Ustala się dojazd od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 35. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów o symbolach MN, MNW, MNB – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż;
- 2) dla terenów o symbolach MNS – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż;
- 3) dla terenu o symbolach MN-U:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na jeden obiekt służący prowadzeniu działalności gospodarczej, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden obiekt służący prowadzeniu działalności gospodarczej,
 - c) w przypadku realizacji obiektu handlu detalicznego – 1 miejsce na 15m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) dla terenu o symbolu MW – 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 5) dla terenu o symbolu 1U:
 - a) 2 miejsca na jeden obiekt służący prowadzeniu działalności gospodarczej, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden obiekt służący prowadzeniu działalności gospodarczej,
 - b) w przypadku realizacji obiektu handlu detalicznego – 1 miejsce na 15m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) dla terenów o symbolach U-P:
 - a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składów, magazynów,
 - c) minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkę,
 - d) w przypadku realizacji obiektu handlu detalicznego – 1 miejsce na 15m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie realizowania miejsc do parkowania wbudowanych w budynki.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 36. Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 37. 1. Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa lubuskiego część obszarów objętych planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego o nr 1708 „Obszar wiejski między Żaganiem, Szprotawą i Nowym Miasteczkiem”, który wykazano na rysunku planu.

2. Sposób zagospodarowania terenów położonych w obszarze priorytetowym regulują ustalenia uchwały.

§ 38. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 39. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 40. 1. Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 5,0m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 2,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 45°.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1, przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 41. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach pasów eksploatacyjnych infrastruktury:

- 1) zakazuje się:
 - a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0m,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, demontażu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się przyjęcie parametrów dla infrastruktury technicznej zgodnie z zastosowanymi rozwiązaniami technologicznymi.

§ 42. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 9.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w obszarze planu.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

- 1) minimalne wymiary działki:
 - a) dla stacji słupowych 3,0x3,0 m,
 - b) dla stacji kompaktowych 6,0x7,0 m;

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki, bezpośrednio przy granicy działki.

5. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w budynek usługowy, produkcyjny.

6. Linie elektroenergetyczne sieci dystrybucyjnej ustala się jako kablowe.

7. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, przełożenia, skablowania, likwidacji linii elektroenergetycznych.

§ 43. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. Ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych według zaistniałych potrzeb.

§ 45. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego miejscowości Tomaszowo.

2. Ustala się obowiązek montażu na sieciach wodociągowych nadziemnych hydrantów przeciwpożarowych z zapewnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

§ 46. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 10.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 47. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.

§ 48. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:

1) 1KDD – teren drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 0m do 15m, stanowiącej poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami planu;

2) 2KDD – teren drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości w liniach rozgraniczających od 3,5m do 6m, stanowiącej poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami planu;

3) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;

4) 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości w liniach rozgraniczających 3,5m.

2. W liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) chodników;

2) ścieżek rowerowych;

3) infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą;

4) urządzeń związanych z obsługą i wyposażeniem technicznym dróg, obsługą ruchu drogowego;

5) obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej;

6) inwestycji, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

Stawki procentowe

§ 50. 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 uchwały.

§ 51. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów komunalnych 0,1%;

2) dla terenów pozostałych 30%.

§ 52. Traci moc uchwała Rady Gminy Żagań nr XXXI/215/09 z dnia 28 września 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo, gmina Żagań (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 116, poz. 1532) w zakresie objętym uchwałą.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

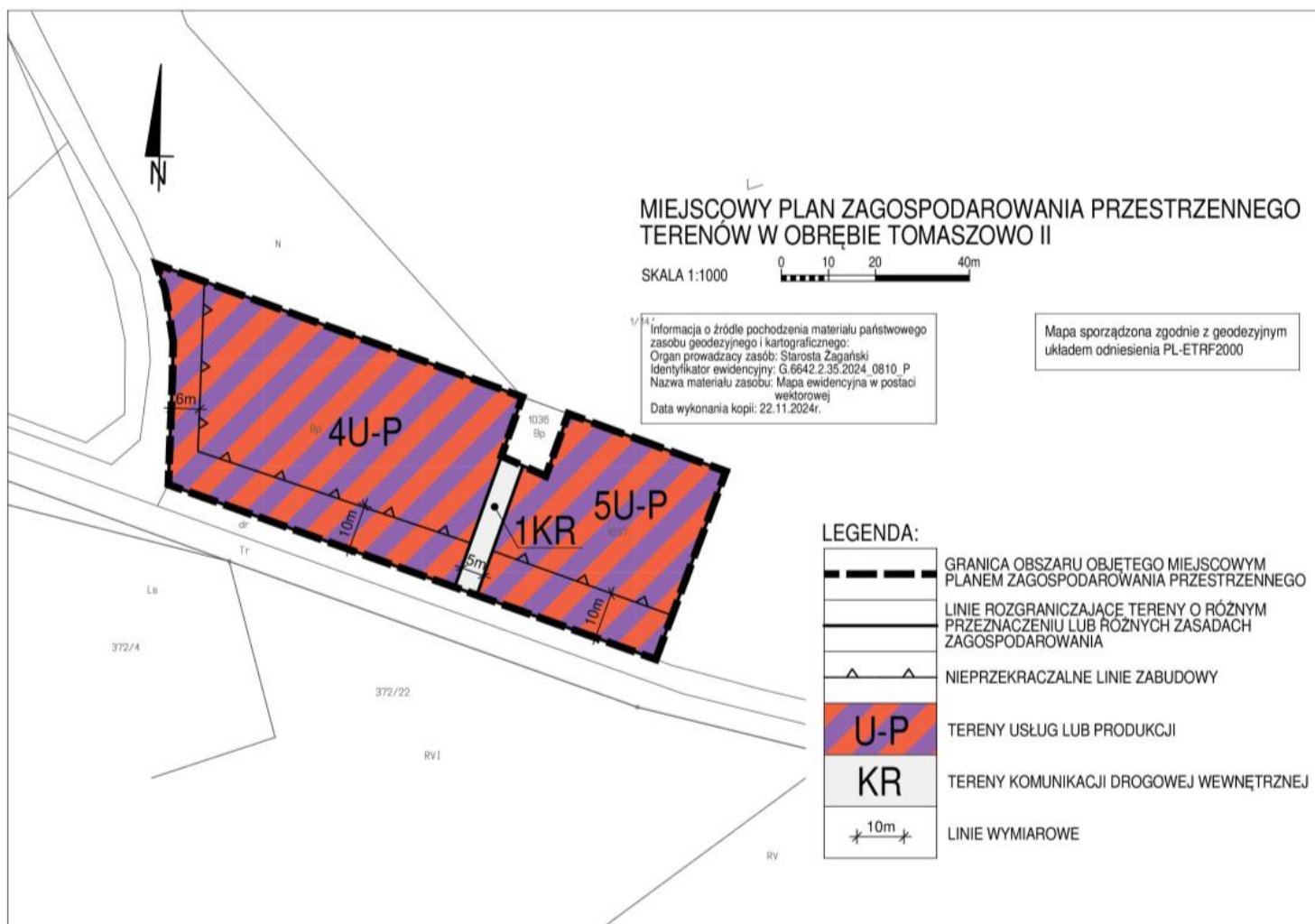
§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Żagań
Paweł Lipski

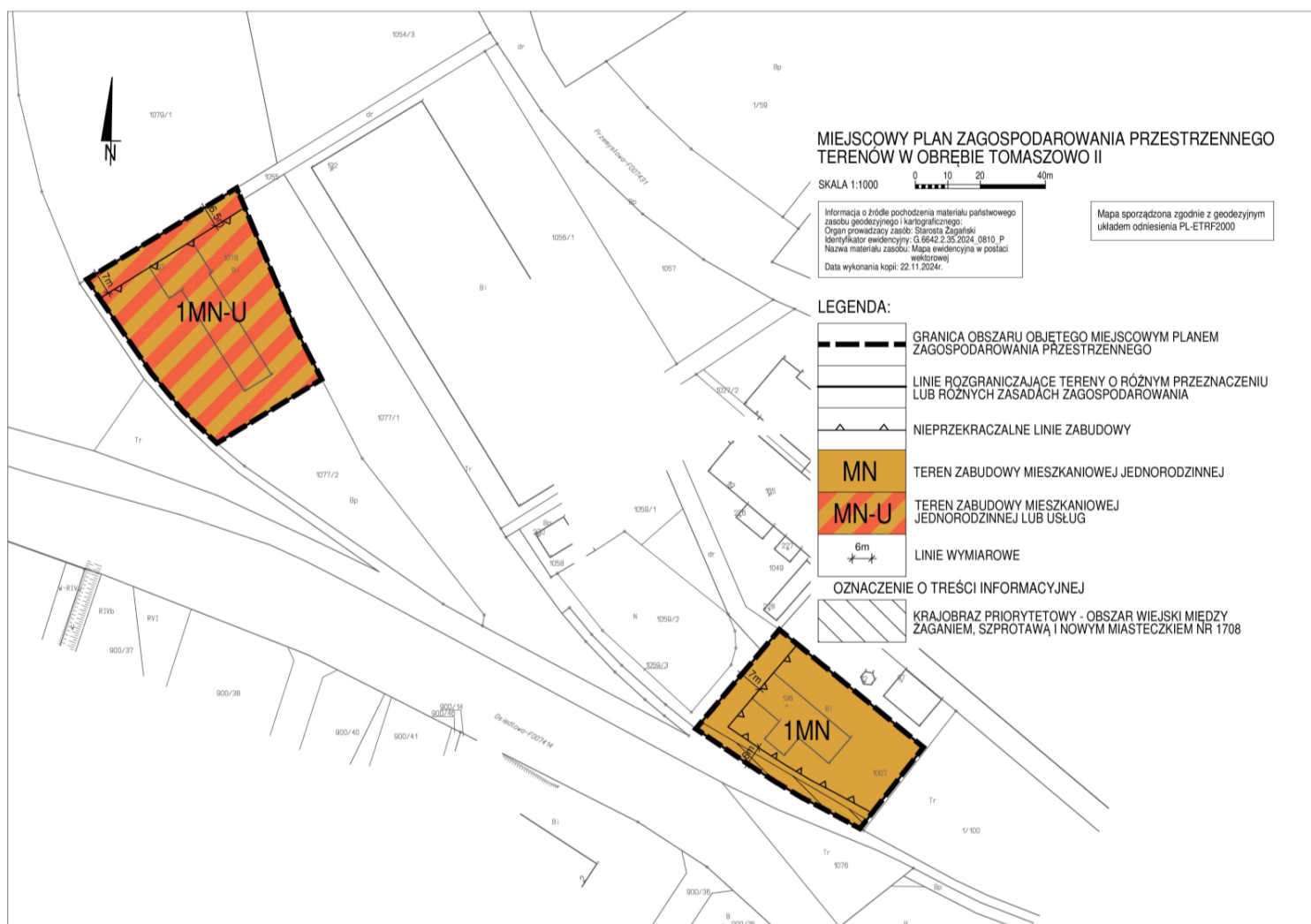
[illegible]

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



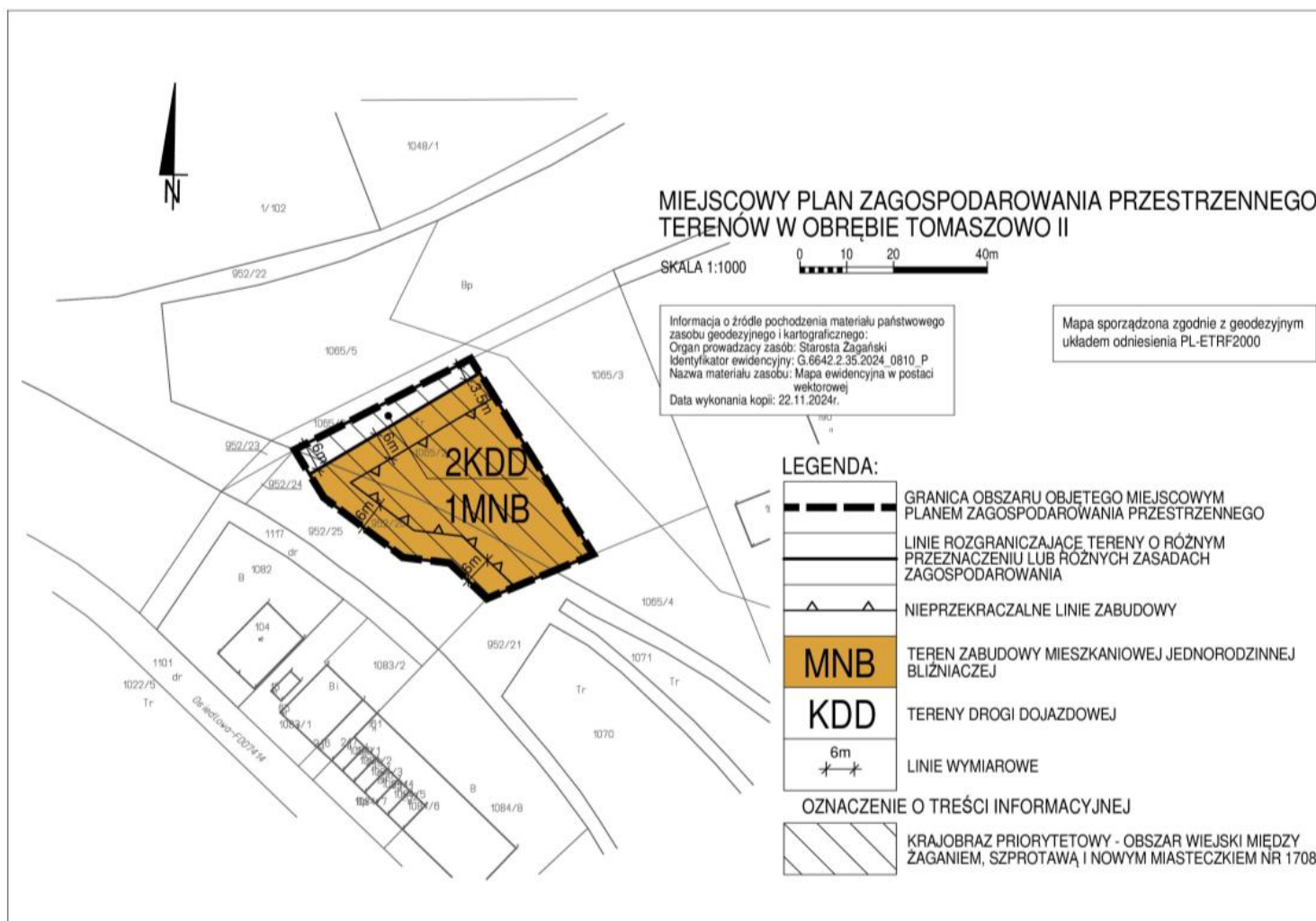
Załącznik nr 4 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



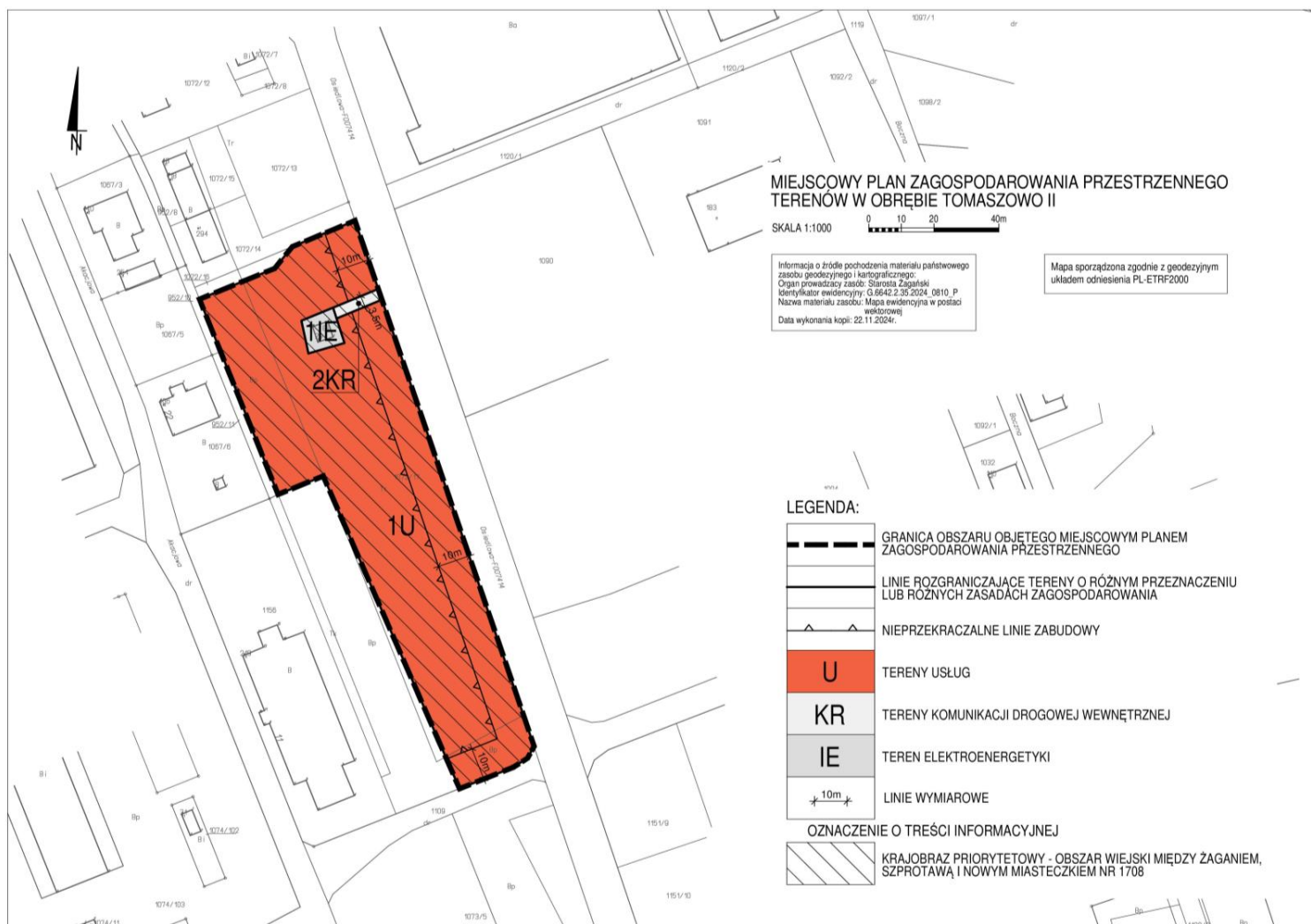
Załącznik nr 5 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



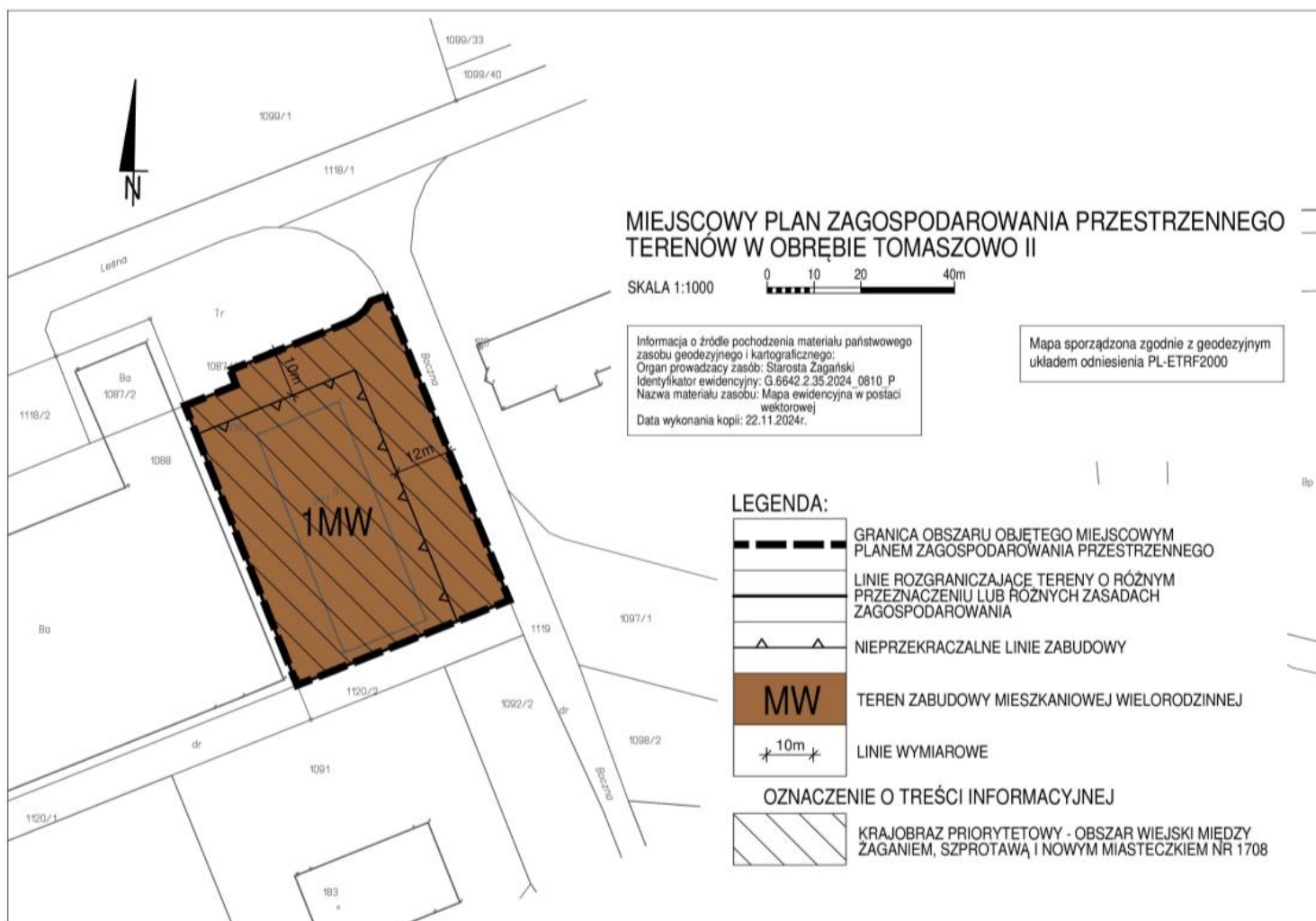
Załącznik nr 6 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



Załącznik nr 7 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



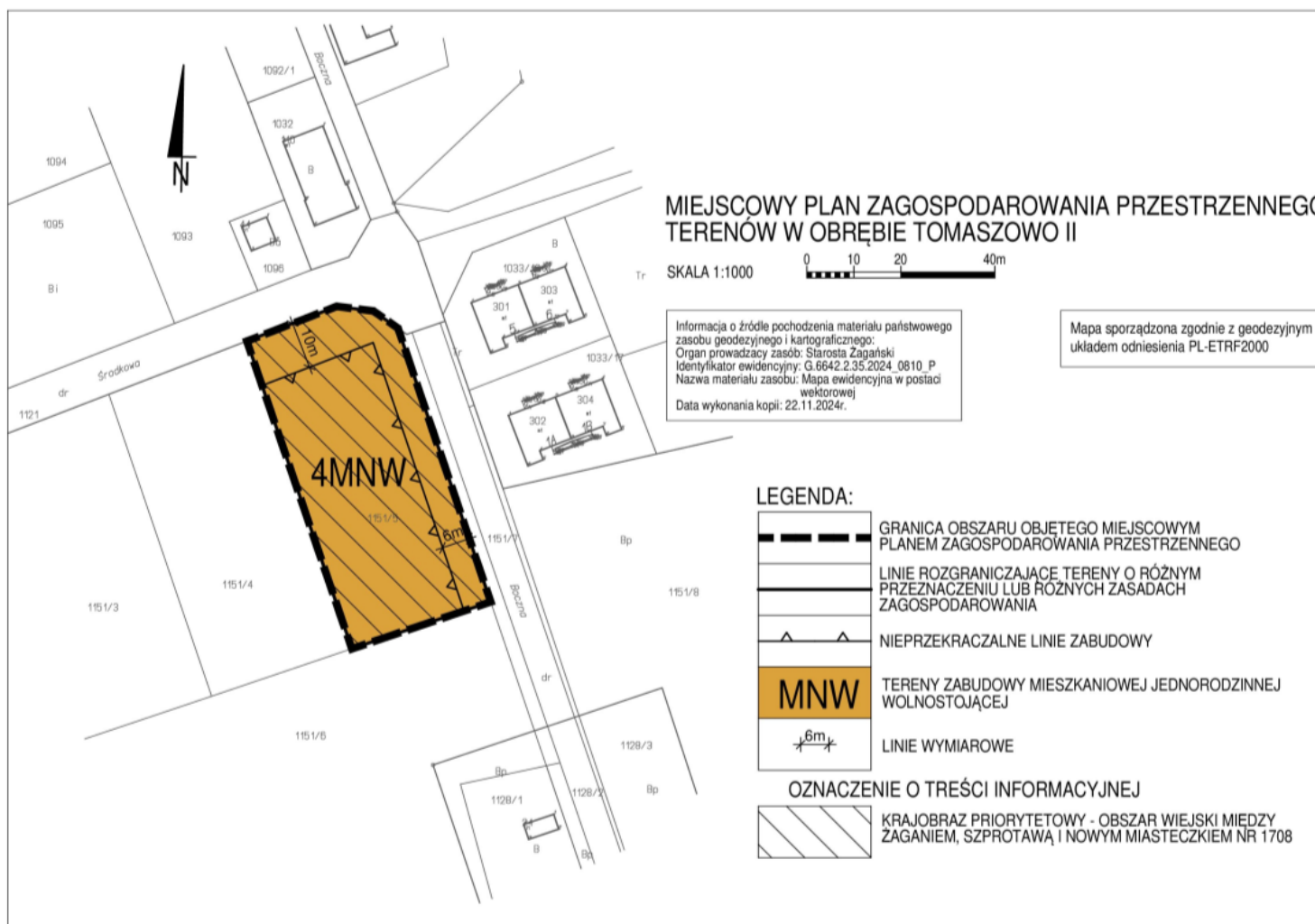
Załącznik nr 8 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



Załącznik nr 9 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



Załącznik nr 10 do uchwały Nr XIV/99/25 Rady Gminy Żagań z dnia 16 czerwca 2025r.



Załącznik nr 12
do uchwały Nr XIV/99/25
Rady Gminy Żagań
z dnia 16 czerwca 2025r.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r., poz. 1465, 1907 i 1940) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024r., poz. 1530, 1572) Rada Gminy Żagań rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) obligacji komunalnych,
- d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia, w którym określone zostaną wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych

**Załącznik nr 13
do uchwały Nr XIV/99/25
Rady Gminy Żagań
z dnia 16 czerwca 2025r.**

Zalacznik13.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**Załącznik nr 14
do uchwały Nr XIV/99/25
Rady Gminy Żagań
z dnia 16 czerwca 2025r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów w obrębie Tomaszowo II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Żagań rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tomaszowo II.