



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 listopada 2025 r.

Podpisany przez:

Anna Zacharia; LUW

Data: 07.11.2025 15:26:53

Poz. 2647



UCHWAŁA NR XVII.97.2025 RADY GMINY GÓRZYCA

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą nr LVIII.320.2024 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycy zmienioną Uchwałą nr IV.22.2024 Rady Gminy Górzycy z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVIII.320.2024 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycy, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy”, uchwalonego Uchwałą nr XXXII.184.2017 Rady Gminy Górzycy z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy, zmienionego Uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 r. oraz Uchwałą nr XLIV.239.2022 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycy.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycy, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1034 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu, arkusze A-D, w skali 1:2000, obejmująca fragmenty obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycy wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3;

- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 do 11; w paragrafach od § 7 do § 19.
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12; w paragrafach od § 20 do § 29.
- 3) Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczególne.

§ 5. Ilekcrc w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 7) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, wież elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) elementów technicznych elektrowni wiatrowej;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Dopuszczenie nie dotyczy obowiązujących linii zabudowy przebiegających wzdłuż granicy planu lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy planu. Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku;
- 10) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
 - 12) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, wzdłuż osi kompozycyjnej, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;
 - 13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
 - 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska jak dla terenów mieszkaniowych na granicy z zabudową mieszkaniową. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
 - 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpołu budynku;
 - 16) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
 - 17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 9) strefy biologicznie-czynne;
- 10) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stańsk;
- 11) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 12) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **44** tereny wyznaczone na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi, w tym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US**;
- 3) tereny elektrowni wiatrowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **2** oraz symbolem literowym **PEW**;
- 4) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **KR**;
- 6) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **13** oraz symbolem literowym **RN**;
- 7) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 8) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 9) teren lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **L**;
- 10) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanego na rysunku planu szpaleru drzew do zachowania i uzupełnienia w zakresie jego przebiegu i składu gatunkowego. Ustala się uzupełnienie szpaleru drzewami tego samego gatunku jak istniejące.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **1MNW-U** i **6MNW-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U** i **RZM**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) teren oznaczony symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany przebiegu lub kanalizacji rowów;
- 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na części graficznej planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
- 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 3) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni średniej i wysokiej;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stańsk, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się ochronę konserwatorską oraz nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj. dom mieszkalny i obora – Stańsk 3 na terenie **3MNW-U**, dom mieszkalny – Stańsk 4 na terenie **3MNW-U**, dom mieszkalny i obora – Stańsk 5 na terenie **1RZM**, dom mieszkalny – Stańsk 6 na terenie **4MNW-U**, dom mieszkalny – Stańsk 6a na terenie **5MNW-U**, dom mieszkalny i obora – Stańsk 7 na terenie **5MNW-U** oraz dom mieszkalny i obora – Stańsk 8 na terenie **5MNW-U**, dla których ustala się ochronę konserwatorską oraz dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się ochronę konserwatorską. Strefy, zgodnie z częścią graficzną planu, obejmują stanowiska o numerach: AZP 49-07/12 m. 12, AZP 49-07/1 m. 38, AZP 49-07/2 m. 39, AZP 49-07/3 m. 40, AZP 49-07/4 m. 41, AZP 49-07/5 m. 42, AZP 49-07/6 m. 43, AZP 49-07/7 m. 44, AZP 49-07/8 m. 45, AZP 49-07/9 m. 46. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie stref, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także teren oznaczony symbolem **US**.

2. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) dla budynków lokalizowanych w odległości większej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U**, **RZM** i **RZ**, w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

7. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

11. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW** z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW**;
- 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 4) odległość elektrowni wiatrowej od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV nie może być mniejsza niż średnica rotora tej elektrowni wiatrowej, przy czym po skablowaniu linii niniejsza odległość nie obowiązuje;
- 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 5 sztuk.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW-U**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US**: 2000 m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**: 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U** i **US**: 20 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **PEW**: 30m,
 - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b,
 - d) na pozostałych terenach: nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7,0 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych ograniczenia wynikające z ust. 1 traci moc.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg publicznych i wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga gminna nr 001737F.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania pojazdów o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

4. Na terenach oznaczonych symbolami **PEW** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5m.

5. Dopuszcza się wykorzystanie i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
- b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- c) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na 400m² powierzchni terenu,
- d) dla terenów elektrowni wiatrowych – min. 1 miejsce postojowe na każdy teren;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:

- a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
- b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
- c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, na terenach oznaczonych symbolem **PEW** dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub zbiorników;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie przepisów odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 19. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 20. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 1,31 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,98 ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 1,18 ha) oraz **6MNW-U** (o powierzchni ok. 1,82 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych oraz dojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25-45 stopni dla budynków zlokalizowanych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do tej linii zabudowy;

2) pozostałe budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.

4. Tereny **1MNW-U**, **4MNW-U** oraz **6MNW-U** zlokalizowane są częściowo oraz tereny **2MNW-U**, **3MNW-U** oraz **5MNW-U** zlokalizowane są w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stańsk, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenów **3MNW-U**, **4MNW-U** oraz **5MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenów **1MNW-U** oraz **5MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Przez tereny **4MNW-U** oraz **6MNW-U** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenu **1US** (o powierzchni ok. 0,97 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m;

- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 8) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
- 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 22. Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 59,57 ha) oraz **2PEW** (o powierzchni ok. 73,90 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. W ramach terenu ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,

b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,

c) dojeżdż i dojazdów;

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 200 m;

7) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;

8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6 i 7: 12 m;

9) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 170 m;

10) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych na terenie:

a) **1PEW**:2,

b) **2PEW**:3.

3. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust 4.

4. Przez teren **1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenów **1KDD**, **2KDD** oraz **3KDD** oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren **3KDD**, zlokalizowany jest częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stańsk, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 24. Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR** oraz **7KR**, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny **5KR** oraz **6KR**, zlokalizowane są częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stańsk, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. W granicach terenu **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Przez tereny **2KR**, **3KR**, **4KR**, **6KR**, **7KR** oraz **8KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 25. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 7,98 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 40,10 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 138,50 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 9,15 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 52,81 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 31,94 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 1,28 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 22,15 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 19,11 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 50,80 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 16,46 ha) oraz **13RN** (o powierzchni ok. 45,95 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenów **5RN** i **7RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust 4.

4. W granicach terenów **9RN** oraz **13RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Przez tereny **3RN**, **9RN**, **10RN**, **11RN** oraz **12RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 26. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 1,76 ha) oraz **2RZ** (o powierzchni ok. 6,75 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków i budowli rolniczych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego,

b) dojeżdż i dojazdów;

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

3. W granicach terenu **1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia, dla których obowiązują ustalenia § 8 pkt 1.

4. Teren **2RZ** zlokalizowany jest częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stańsk, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu **2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §16.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 27. Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 1,20 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,5;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy wielospadowe 25-45 stopni na terenie poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości, przy czym dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się blachę trapezową w odcieniach szarości.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do tej linii zabudowy;
- 2) pozostałe budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej;
- 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.

4. Teren zlokalizowany jest częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stańsk, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 139,84 ha), **2L** (o powierzchni ok. 15,96 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **4L** (o powierzchni ok. 84,27 ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **6L** (o powierzchni ok. 63,03 ha) oraz **7L** (o powierzchni ok. 129,30 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenu **7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 29. Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 3,72 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) nakaz zachowania zadrzewień, otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 13.

Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

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

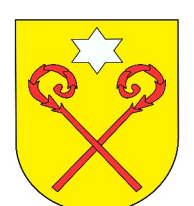
Przewodniczący Rady

Dariusz Chwiałkowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycza

Załącznik nr 1 arkusz A - obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Spudłów

ZAMAWIAJĄCY



Gmina Górzycza
ul. 1 Maja 1 49-113
Górzycza

WYKONAWCA



mgr Ryszard Sokołowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Dz.U. z 2024r., poz. 1185 z późn. zm. art. 5 pkt 3
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Dz.U. z 2024r., poz. 1185 z późn. zm. art. 5 pkt 3
mgr inż. Małgorzata Górska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Dz.U. z 2024r., poz. 1185 z późn. zm. art. 5 pkt 3
inż. arch. Aleksandra Świrski - planowanie przestrzenne
mgr inż. Aleksandra Świrski - prognoza oddziaływania
na środowisko

INNE ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Górzycza
z dnia 2023r.

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej,
pobranej z zasobu Systemu Państwowego, w skali współrzędnych:
EPSG:2000-PL / CS2000/15

SKALA

1:2 000

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI
PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 symbol cyfrowy - numer terenu
 symbol kolorowy - oznaczenie terenu

2. Przeznaczenie terenu

OZNACZENIA PLANU

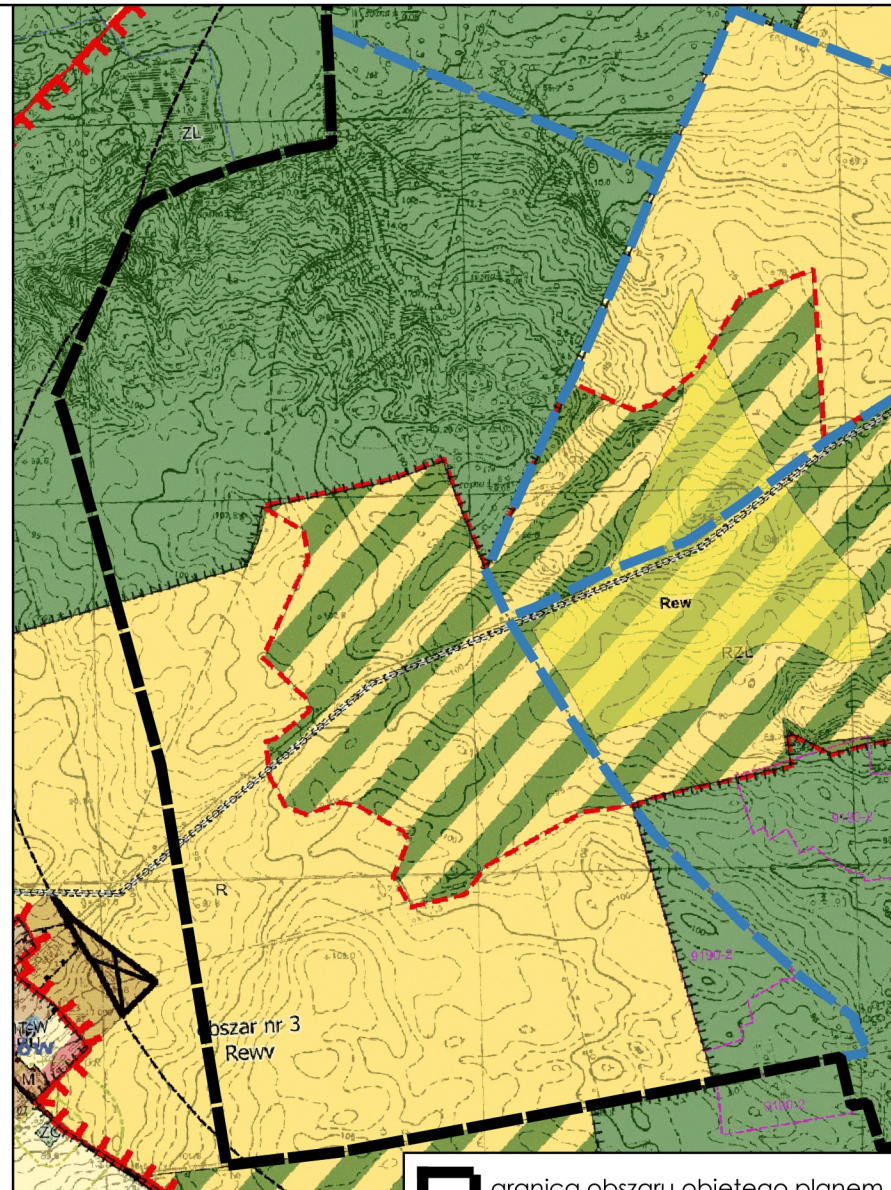
KDD teren drogi dojazdowej
 KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 teren lasu

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

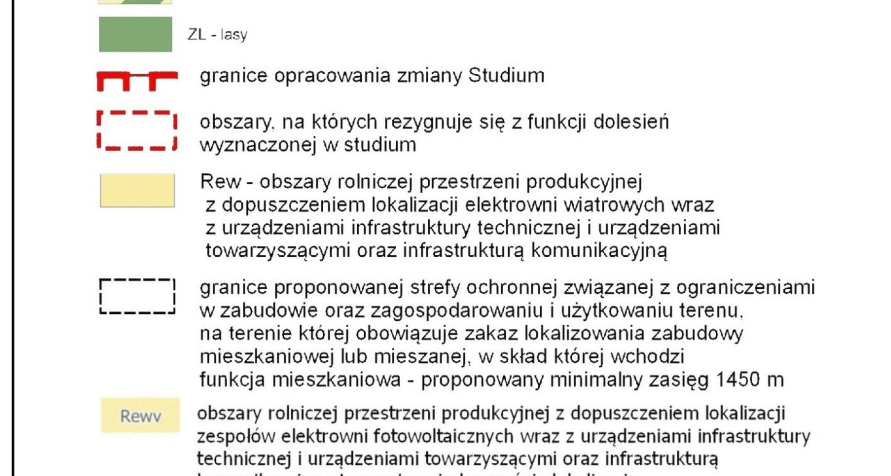
wymiar w metrach
 przebieg dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcjonalnej

WYTYKIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRZYCZA
(uchwała nr XIV/237/2022 Rady Gminy Górzycza
z dnia 30 grudnia 2022 r.)

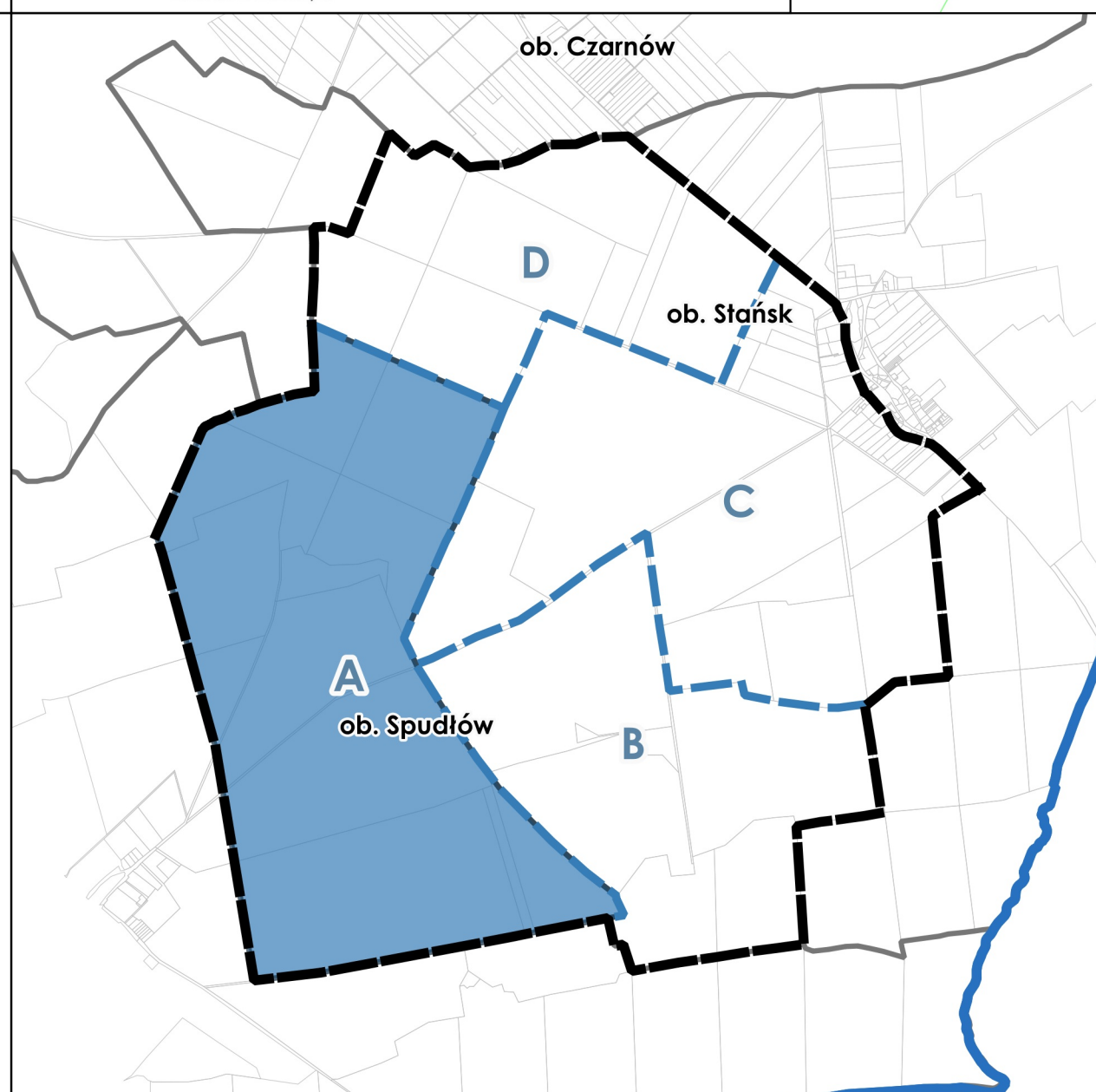
skala 1:20 000



OZNACZENIA ZE STUDIUM

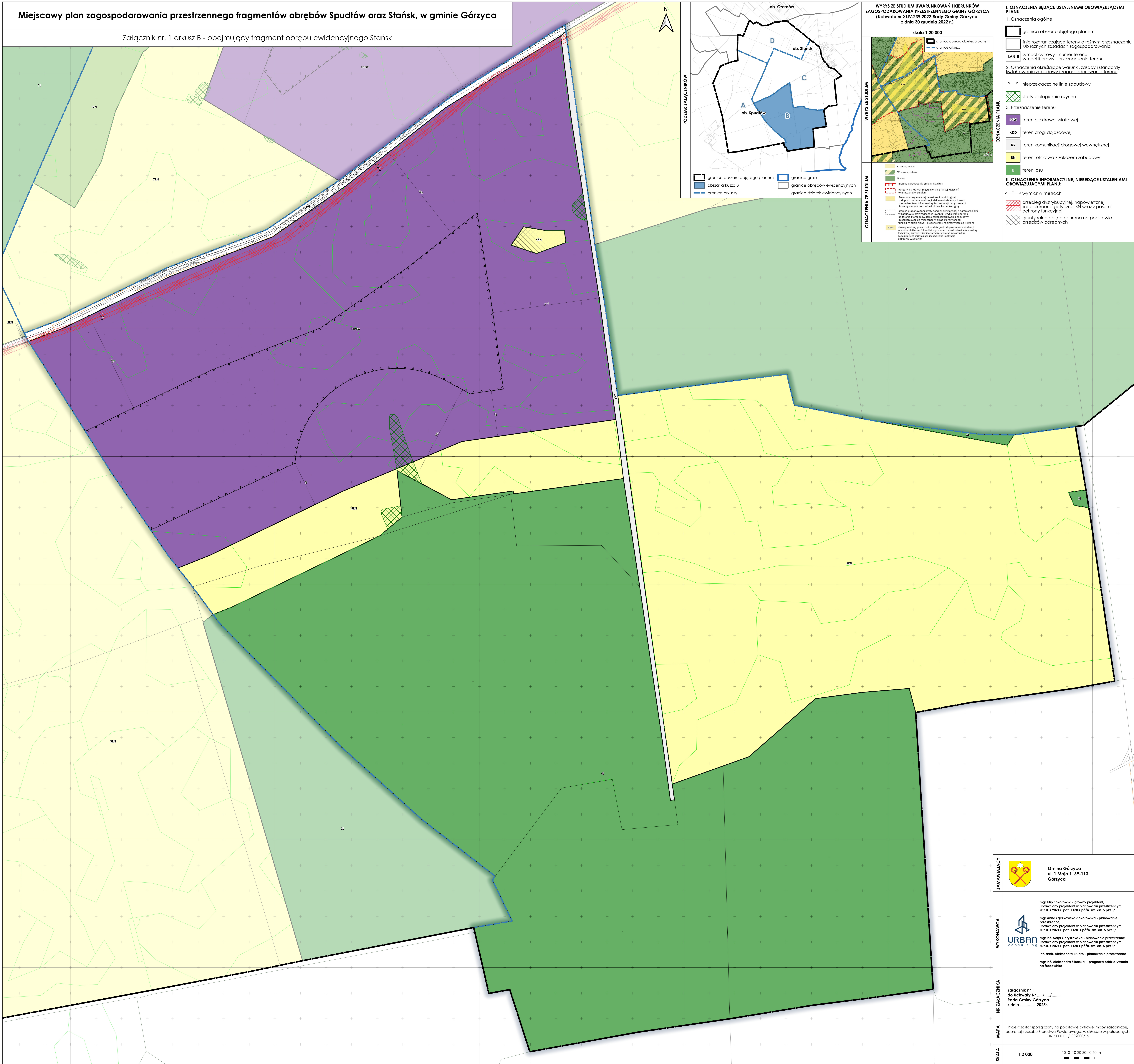


PODZIAŁ ZAŁĄCZNIKÓW

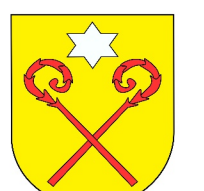


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycza

Załącznik nr. 1 arkusz B - obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Stańsk



ZAMAWIAJĄCY



Gmina Górzycza
ul. 1 Maja 1 69-113
Górzycza

mgr Filip Sokołowski - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/



mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Małgorzata Geryszewska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

...../...../.....
 2025r.

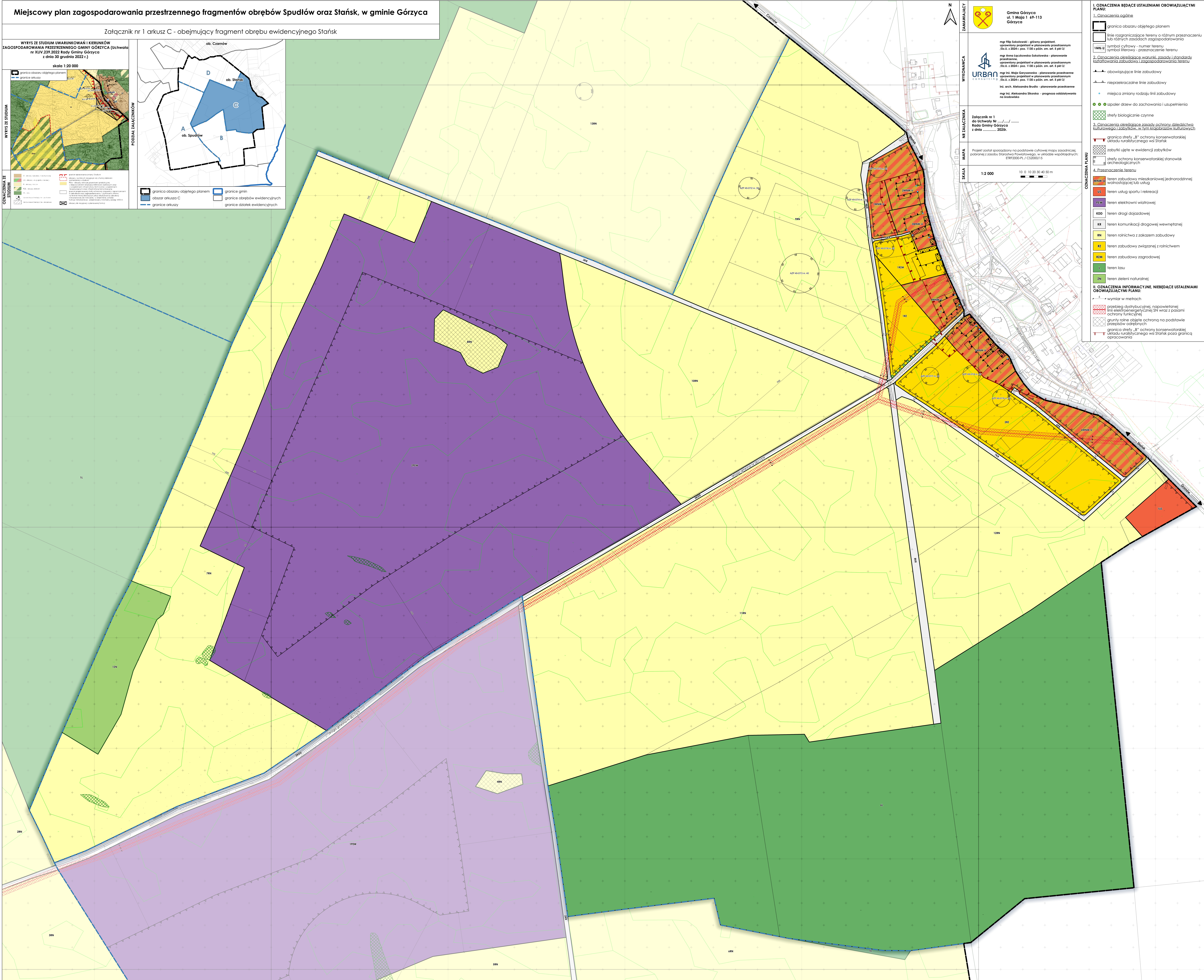
przeznaczony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej
u Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych
ETRF2000-PL / CS2000/15

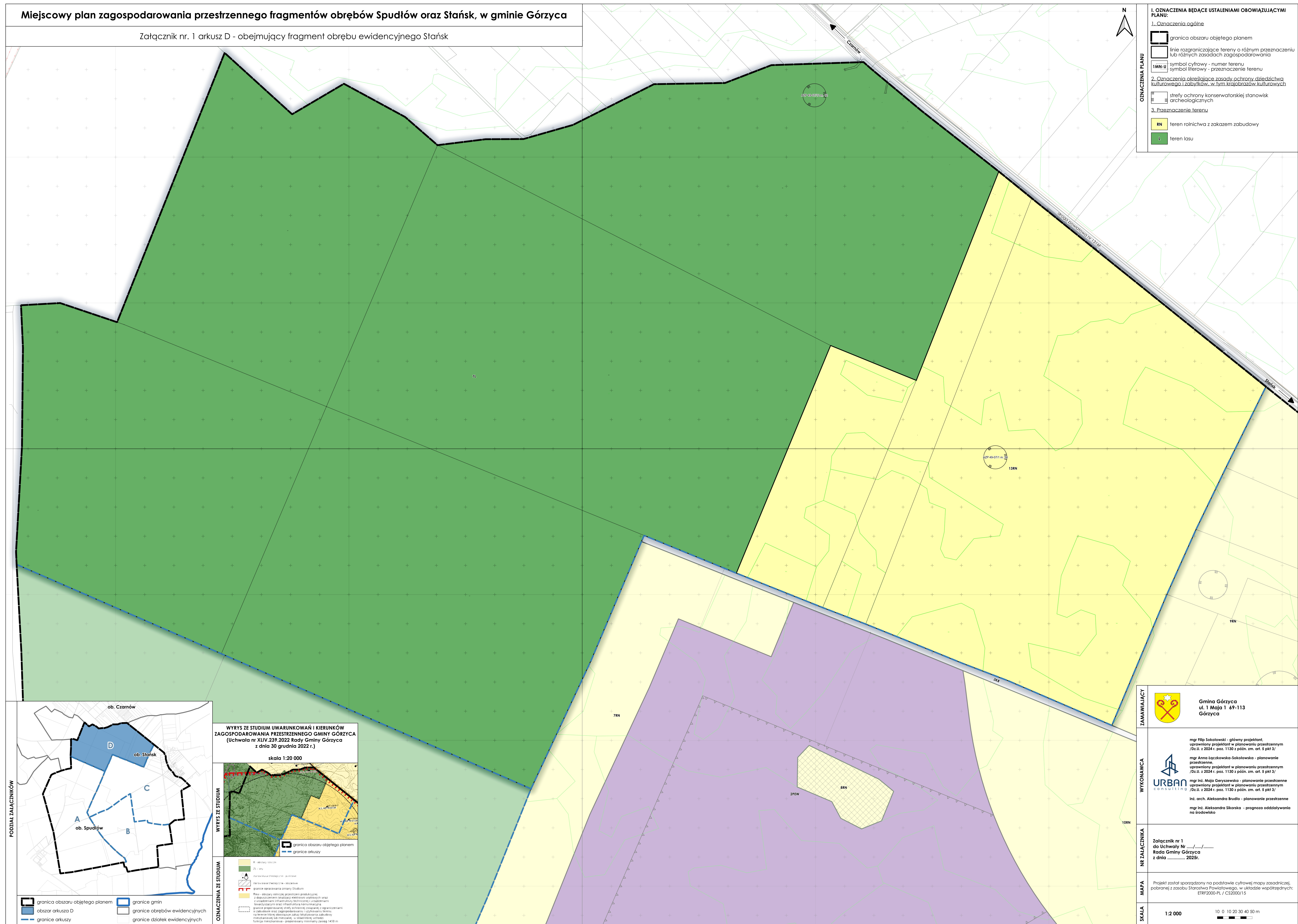
MAPA

SKALA

1:2 000

10 0 10 20 30 40 50 m





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII.97.2025
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Spudłów oraz Stańsk, w gminie Górzycy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miały miejsce w dniach od 23 maja 2025 r. do 25 lipca 2025 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 25 lipca 2025 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII.97.2025
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2025 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**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

W „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy*”, uchwalonego Uchwałą nr XXXII.184.2017 Rady Gminy Górzycy z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy, zmienionego Uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 r. oraz Uchwałą nr XLIV.239.2022 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2022 r., obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na obszarach rolniczych, obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz fotowoltaicznych oraz terenach lasu. W granicach planu znajduje się też obszar zabudowy wsi Stańsk wskazany w studium jako obszar zabudowy mieszkaniowej.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W granicach planu wyznaczono tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług sportu i rekreacji, tereny produkcji energii, tereny elektrowni wiatrowej, tereny drogi dojazdowej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, teren zabudowy zagrodowej, tereny lasu oraz teren zieleni naturalnej.

Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody na terenie PEW), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł

indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków bytowych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Odprowadzanie ścieków przemysłowych oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ma odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną, a w zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

Dla planowanego nowego zagospodarowania nie zakłada się konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o

ośrodki pomocowe.

- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII.97.2025
Rady Gminy Górzycy
z dnia 30 października 2025 r.
Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę