DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 3365

Podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 31.12.2025 13:23:34

UCHWAŁA NR 0007.143.2025
RADY MIEJSKIEJ W KARGOWEJ

z dnia 22 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębach geodezyjnych Chwalim, Dąbrówka, Karszyn, Smolno Wielkie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 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, poz. 680 i poz. 1668), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr 0007.38.2024 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 21 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębach geodezyjnych Chwalim, Dąbrówka, Karszyn, Smolno Wielkie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa*”, przyjętego Uchwałą Nr 0007.28.2024 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 16 września 2024 r., z wyjątkiem ustaleń dotyczących instalacji odnawialnego źródła energii, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębach geodezyjnych Chwalim, Dąbrówka, Karszyn, Smolno Wielkie.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębach geodezyjnych Chwalim, Dąbrówka, Karszyn, Smolno Wielkie, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1730 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 12 i 14;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

1) **alei 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, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;

2) **budynku agroturystycznym –** należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;

3) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

4) **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;

5) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

6) **dachu skośnym –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;

7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie

są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

8) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

9) **głównych połaciach dachu –** należy przez to rozumieć dominującą część połaci dachu przekrywającą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, termomodernizacji budynków oraz elementów technicznych elektrowni wiatrowej. 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;

11) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

13) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;

14) **urządzeniu fotowoltaicznym -** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;

15) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć rodzaje usług, które w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska jak dla tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

16) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

17) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas gruntu, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg;

18) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

19) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) aleja drzew do zachowania i uzupełnienia;

7) pas zieleni izolacyjnej;

8) strefa biologicznie czynna;

9) strefa zieleni śródpolnej i przywodnej;

10) krajobraz priorytetowy „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy”;

11) aleja lipowa wpisana do ewidencji zabytków;

12) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **164** tereny wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MNW**;

2) teren usług turystyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UT**;

3) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UT-US**;

4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **US**;

5) tereny produkcji energii, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **PE**;

6) tereny elektrowni wiatrowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolem literowym **PEW**;

7) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **PEF**;

8) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDZ**;

9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDL**;

10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **26** oraz symbolem literowym **KR**;

11) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KP-ZN**;

12) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **26** oraz symbolem literowym **RN**;

13) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;

14) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolem literowym **RZP**;

15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **WS**;

16) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **39** oraz symbolem literowym **L**;

17) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **20** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW** 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.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW, RZM,** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego albo usługowego 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** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem **2US** zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) tereny oznaczone symbolami **UT**, **UT-US** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) teren oznaczony symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) ochrony i uzupełnienia wskazanych na rysunku planu alei drzew do zachowania i uzupełnienia w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. w uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei;

2) stosowania zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojść i dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej;

3) 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;

4) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany przebiegu lub odcinkowej kanalizacji rowów w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;

6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) 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, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

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

1) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

2) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką z zastrzeżeniem § 23;

3) zakaz zabudowy budynkami;

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

5) zakaz lokalizacji części budowlanych elektrowni wiatrowych oraz urządzeń fotowoltaicznych.

5. W granicach stref zieleni śródpolnej i przywodnej, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:

1) zachowanie oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) zachowanie istniejącej zieleni, w tym drzew i krzewów z zastrzeżeniem § 23;

3) zachowanie istniejących łąk i pastwisk;

4) zakaz utwardzania terenu;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1KDZ**, zlokalizowana jest aleja lipowa wpisana do ewidencji zabytków, oznaczona w części graficznej planu, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony historycznego układu alei oraz drzewostanu;

2) dopuszczenie cięć pielęgnacyjnych;

3) w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszczenie wycinki;

4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczone dla ochrony stanowisk archeologicznych, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **2US**, **KP-ZN**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 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, dojść 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 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) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

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

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

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

7. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

8. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE**, **PEW** z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PE**, **PEW**, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad terenami oznaczonymi symbolami od **7KR** do **10KR**, **12KR**, **13KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR**, **25KR** w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów;

3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno na obszarach objętych planem, jak i poza jego granicami;

4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;

5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 13 sztuk.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **16ZN**, zlokalizowany jest pomnik przyrody – dąb szypułkowy (*Quercus robur*), oznaczony w części graficznej planu, objęty ochroną na podstawie uchwały nr XII/80/2007 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 23 listopada 2007 roku w *sprawie ustanowienia drzewa za pomnik przyrody,* dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 16. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 18. 1. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

2. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 19. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy”, wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego ustala się:

1) nakaz zachowania istniejącej zieleni śródpolnej i przywodnej;

2) nakaz zachowania i ochrony alei drzew wskazanych w części graficznej planu;

3) nakaz ochrony zabytków archeologicznych wskazanych w części graficznej planu.

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

§ 20. 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 terenu oznaczonego symbolem **MNW**: 900 m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **UT**, **UT-US**, **1US**: 1000 m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE**, **PEW**: 1500 m^2,

d) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF**: 3000 m^2,

e) w granicach terenu oznaczonego symbolem **2US**: w liniach rozgraniczających terenu;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek:

a) na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **UT**, **UT-US**, **US**, **PE**, **PEW** i **PEF**: 20 m,

b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a,

c) 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 dojść i dojazdów.

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

§ 21. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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 wysokiego napięcia WN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

§ 22. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 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 średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

§ 23. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300, relacji Nowe Tłoki – EC Zielona Góra, (rok budowy 2004) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 6 m (po 3 m od osi), dla którego w trakcie eksploatacji obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. Dla terenu wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 ustala się:

1) lokalizację skrajnych elementów technicznych elektrowni wiatrowej, w tym części podziemnych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od osi gazociągu;

2) lokalizację skrajnych elementów urządzeń fotowoltaicznych oraz ogrodzenia terenu inwestycji poza strefą kontrolowaną;

3) lokalizację uziomów infrastruktury technicznej w odległości nie mniejszej niż 5 m od strefy kontrolowanej.

§ 24. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

§ 25. Obszar objęty planem położony jest częściowo w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną:

1) terenu **1PEF** poprzez teren **1RN**;

2) terenu **1US** poprzez tereny **1UT-US** i **6WS**.

4. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu:

1) droga wojewódzka nr 313;

2) droga gminna nr 002007F.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku gdy dojazd służy do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych a jego długość nie przekracza 50 metrów, albo gdy dojazd służy do obsługi instalacji odnawialnego źródła energii, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

7. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych oraz urządzenie tymczasowych placów montażowych na gruntach rolnych w czasie budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

8. Dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów w granicach terenu **1RN**, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

9. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

10. 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 lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla obiektów hotelarskich i budynków agroturystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

d) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na 400m^2 powierzchni terenu,

e) dla budynków produkcyjnych, inwentarskich i magazynowych na terenach **RZP**: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,

f) dla terenów **PE, PEW** i **PEF**: 1 miejsce na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu budowlanego;

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,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

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

5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KR**;

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

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni do poboru wody pitnej, z zastrzeżeniem § 16;

2) zapewnienie 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 zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

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) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem istniejących i zrealizowanych na podstawie planu przydomowych oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 16;

2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowanie 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) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.

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.

§ 28. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 27 ust. 2 pkt 2.

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

3. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg 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 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 29. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 2,01 ha) i **2MNW** (o powierzchni ok. 0,86 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i budowli: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

9) geometria głównych połaci dachów budynków:

a) dach płaski lub skośny o kącie nachylenia połaci do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi wojewódzkiej nr 313, oznaczonej symbolem **1KDZ**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren **1MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Teren **1MNW** częściowo i teren **2MNW** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Przez teren **2MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 30. Dla terenu **1UT** (o powierzchni ok. 2,00 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług gastronomii, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. w zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację usług hotelarskich, budynków gospodarczo-garażowych i urządzeń wodnych.

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: 0,001;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

9) geometria głównych połaci dachów budynków:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach, strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 31. Dla terenu **1UT-US** (o powierzchni ok. 3,02 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. w zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację usług hotelarskich i urządzeń wodnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem zachowania odległości od brzegu wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

9) geometria głównych połaci dachów budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 32. Dla terenu **1US** (o powierzchni ok. 6,67 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 12 m.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 33. Dla terenu **2US** (o powierzchni ok. 0,59 ha), oznaczonego w 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;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 34. Dla terenów **1PE** (o powierzchni ok. 19,25 ha), **2PE** (o powierzchni ok. 34,03 ha), **3PE** (o powierzchni ok. 12,77 ha), **4PE** (o powierzchni ok. 43,92 ha), **5PE** (o powierzchni ok. 49,47 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru i magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

3) dojść i dojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **3PE** należy zachować odległości od brzegu wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni lokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowych: 240 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:

a) dla budynków: 12 m,

b) dla budowli: 25 m;

9) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 180 m;

10) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:

a) na terenie **1PE**: 1 elektrownia,

b) na terenie **2PE**: 1 elektrownia,

c) na terenie **3PE**: 1 elektrownia,

d) na terenie **4PE**: 2 elektrownie,

e) na terenie **5PE**: 2 elektrownie;

11) geometria głównych połaci dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych.

3. W granicach terenów **1PE**, **4PE**, **5PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt. 2.

4. W granicach terenu **2PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **4PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach, strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Tereny **1PE**, **2PE**, **3PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Przez teren **1PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

10. Przez teren **1PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. Przez teren **1PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

12. Tereny **1PE**, **2PE**, **4PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 35. Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 10,80 ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 9,47 ha), **3PEW** (o powierzchni ok. 21,02 ha), **4PEW** (o powierzchni ok. 13,14 ha), **5PEW** (o powierzchni ok. 1,07 ha), **6PEW** (o powierzchni ok. 3,95 ha), **7PEW** (o powierzchni ok. 4,01 ha), **8PEW** (o powierzchni ok. 6,86 ha), **9PEW** (o powierzchni ok. 6,78 ha), **10PEW** (o powierzchni ok. 21,64 ha), **11PEW** (o powierzchni ok. 22,37 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni wiatrowych, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru i magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

3) dojść i dojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **1PEW** należy zachować odległości od brzegu wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

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

6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowych: 240 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:

a) dla budynków: 12 m,

b) dla budowli: 25 m;

9) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 180 m;

10) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:

a) na terenie **1PEW:** 1 elektrownia,

b) na terenach **2PEW**, **3PEW**, **4PEW**, **5PEW** łącznie: 1 elektrownia,

c) na terenie: **6PEW**: 1 elektrownia,

d) na terenach **7PEW**, **8PEW**, **9PEW** łącznie: 1 elektrownia,

e) na terenie **10PEW**: 1 elektrownia,

f) na terenie **11PEW**: 1 elektrownia;

11) geometria głównych połaci dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych.

3. W granicach terenów **1PEW**, **2PEW**, **4PEW**, **6PEW**, **7PEW**, **8PEW**, **9PEW**, **10PEW, 11PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt. 2.

4. W granicach terenu **11PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Tereny **1PEW**, **2PEW**, **3PEW**, **4PEW**, **5PEW**, **6PEW**, **7PEW**, **8PEW**, **9PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach, strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Tereny **1PEW**, **2PEW**, **3PEW**, **4PEW**, **5PEW**, **6PEW**, **7PEW**, **8PEW**, **9PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Przez teren **1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Przez teren **1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

10. Przez teren **1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Tereny **1PEW**, **2PEW w** całości oraz tereny **3PEW**, **4PEW**, **6PEW** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 36. Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 32,49 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 21,05 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 9,09 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 12,61 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 8,25 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru i magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

3) dojść i dojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem:

a) zachowania na terenach **1PEF** i **3PEF**, odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) zachowania na terenie **1PEF**, odległości od brzegu wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod modułami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

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

9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 8:

a) dla budynków: 12 m,

b) dla budowli: 25 m;

10) geometria głównych połaci dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych.

3. W granicach terenów **2PEF**, **3PEF**, **5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt. 2.

4. W granicach terenów **1PEF**, **3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust 4.

5. Tereny w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Część terenu **1PEF** oraz tereny **2PEF**, **3PEF** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Przez tereny **2PEF**, **3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Przez teren **2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

10. Przez tereny **2PEF, 3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Tereny **1PEF**, **2PEF**, **3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 37. Dla terenu **1KDZ** (o powierzchni ok. 6,37 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

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

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

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania i uzupełnienia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 1.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest aleja lipowa wpisana do ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 38. Dla terenu **1KDL** (o powierzchni ok. 2,96 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

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

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

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

10. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 39. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 3,03 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 1,71 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 0,86 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **17KR** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **18KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **19KR** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **20KR** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **21KR** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **22KR** (o powierzchni ok. 0,93 ha), **23KR** (o powierzchni ok. 2,11 ha), **24KR** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **25KR** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **26KR** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Nad terenami oznaczonymi symbolami od **7KR** do **10KR**, **12KR**, **13KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR, 25KR** dopuszcza się zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej zlokalizowanej na terenie sąsiednim, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

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

3. Część terenów **1KR**, **11KR**, **13KR**, **22KR**, **23KR** oraz tereny **5KR**, **6KR** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Tereny, z wyjątkiem terenów **25KR**, **26KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Część terenów **1KR**, **2KR**, **4KR**, **11KR**, **13KR**, **14KR**, **16KR**, **17KR**, **23KR**, **24KR** oraz tereny **3KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **12KR**, **15KR**, **18KR**, w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Teren **6KR,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Przez tereny **4KR**, **7KR**, **8KR**, **14KR**, **15KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz przez teren **16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla przebiegu dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Przez tereny **4KR**, **7KR**, **8KR**, **14KR**, **15KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

10. Przez tereny **4KR**, **7KR**, **8KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Część terenów **7KR, 8KR, 10KR**, **13KR**, **15KR**, **17KR**, **19KR**, oraz tereny **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 9KR**, **14KR**, **16KR** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 40. Dla terenów **1KP-ZN** (o powierzchni ok. 4,82 ha), **2KP-ZN** (o powierzchni ok. 0,75 ha), **3KP-ZN** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **4KP-ZN** (o powierzchni ok. 1,06 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni zadaszenia nie większej niż 30 m^2;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla wiat: 5 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Tereny **1KP-ZN i 4KP-ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Tereny **1KP-ZN, 2KP-ZN, 4KP-ZN,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

9. Teren **1KP-ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne.

10. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 41. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 84,24 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 3,23 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 15,31 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 24,48ha), **5RN** (o powierzchni ok. 29,64 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 8,27 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 56,22 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 8,12 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 55,77 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 47,45 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 10,93 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 2,53 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 38,48 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 2,08 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 19,20 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 36,35 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 3,20 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 2,54 ha), **21RN** (o powierzchni ok. 6,90 ha), **22RN** (o powierzchni ok. 4,28 ha), **23RN** (o powierzchni ok. 46,83 ha), **24RN** (o powierzchni ok. 1,38 ha), **25RN** (o powierzchni ok. 2,15 ha), **26RN** (o powierzchni ok. 40,76 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji budynków.

3. W granicach terenów **1RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN**, **7RN**, **9RN**, **10RN**, **14RN**, **15RN**, **18RN**, **19RN**, **20RN**, **22RN**, **23RN**, **24RN**, **26RN** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy zieleni śródpolnej i przywodnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust 5.

4. W granicach terenów **18RN** i **23RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny **3RN**, **22RN**, **23RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Tereny **1RN**, **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN**, **7RN**, **8RN**, **9RN**, **10RN**, **11RN**, **12RN**, **13RN**, **14RN**, **15RN**, **17RN**, **21RN**, **22RN**, **23RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Część terenów **1RN**, **3RN**, **4RN**, **7RN**, **13RN**, **14RN**, **16RN**, **22RN**, **25RN** oraz tereny **2RN**, **5RN**, **6RN**, **8RN**, **9RN**, **10RN**, **11RN**, **12RN**, **15RN**, **21RN**, **23RN**, **24RN** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Przez tereny **1RN**, **5RN**, **7RN**, **8RN, 9RN**, **10RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

10. Przez tereny **1RN, 5RN**, **7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 18RN**, **25RN**, **26RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. Przez tereny **1RN, 5RN**, **7RN, 8RN, 9RN, 10RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

12. Część terenów **1RN**, **7RN**, **9RN**, **10RN** oraz tereny **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN**, **8RN** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 42. Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 1,73 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym:

1) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne;

2) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt;

3) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

4) budynków agroturystycznych;

5) budynków usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem zachowania odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

8) geometria głównych połaci dachów budynków:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce;

2) budynki i budowle rolnicze należy lokalizować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce z zachowaniem niezabudowanego podwórza;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 43. Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 25,76 ha), **4RZP** (o powierzchni ok. 7,16 ha), **5RZP** (o powierzchni ok. 44,02 ha), **6RZP** (o powierzchni ok. 5,78 ha), **7RZP** (o powierzchni ok. 42,26 ha), **8RZP** (o powierzchni ok. 123,67 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:

1) budynków i budowli rolniczych stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

3) gruntów ornych oraz upraw;

4) łąk i pastwisk.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem:

a) zachowania odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) zachowania odległości od brzegu wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,

b) dla pozostałej zabudowy:

- dla budynków: 12 m,

- dla budowli: 25 m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski.

3. W granicach terenów **5RZP**, **6RZP**, **8RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust 4.

4. W granicach terenów **5RZP**, **8RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny **1RZP**, **7RZP**, **8RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Tereny **1RZP**, **2RZP**, **8RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Teren **8RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Przez tereny **5RZP**, **6RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

10. Przez teren **2RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Część terenu **2RZP** oraz teren **1RZP** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 44. Dla terenów **9RZP** (o powierzchni ok. 12,72 ha), **10RZP** (o powierzchni ok. 0,80 ha), **11RZP** (o powierzchni ok. 4,80 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację budynków i budowli rolniczych stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem zachowania odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci dachów budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenu **9RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

4. W granicach terenu **9RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust 4.

5. W granicach terenu **9RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren **9RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Teren **10RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 45. Dla terenu **3RZP** (o powierzchni ok. 0,53 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację budynków i budowli rolniczych stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem zachowania odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 46. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 1,22ha), **4WS** (o powierzchni ok. 1,97 ha), **5WS** (o powierzchni ok. 1,98 ha), **6WS** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **7WS** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **8WS** (o powierzchni ok. 2,89 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych: mostów, przepustów, pomostów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. Część terenu **4WS** oraz tereny **1WS**, **2WS**, **5WS**, **6WS w** całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Część terenów **5WS**, **6WS** oraz tereny **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS w** całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Część terenów **5WS**, **6WS**, **8WS** oraz tereny **3WS**, **4WS**, **7WS** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Przez tereny **3WS i 4WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

8. Przez tereny **3WS**, **4WS**, **8WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

9. Przez tereny **3WS i 4WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

10. Część terenów **3WS**, **4WS** oraz tereny **1WS**, **2WS** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 47. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 17,04 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **3L** (o powierzchni ok. 32,43 ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **5L** (o powierzchni ok. 20,24 ha), **6L** (o powierzchni ok. 8,11 ha), **7L** (o powierzchni ok. 16,95 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,71 ha), **9L** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **11L** (o powierzchni ok. 32,83 ha), **14L** (o powierzchni ok. 1,26 ha), **16L** (o powierzchni ok. 1,62 ha), **26L** (o powierzchni ok. 9,67 ha), **27L** (o powierzchni ok. 19,46 ha), **28L** (o powierzchni ok. 20,75 ha), **29L** (o powierzchni ok. 7,15 ha), **30L** (o powierzchni ok. 2,51 ha), **31L** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **32L** (o powierzchni ok. 33,24 ha), **38L** (o powierzchni ok. 110,95 ha), **39L** (o powierzchni ok. 15,19 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się lokalizację budynków związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej lub budynków o funkcji mieszanej w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski.

3. W granicach terenów **1L, 11L,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Część terenów **5L, 6L, 7L, 11L,** oraz tereny **1L, 2L, 3L, 4L, 8L, 9L, 26L** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Część terenu **32L** oraz tereny **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **11L**, **14L**, **16L**, **26L**, **27L**, **28L**, **29L**, **30L** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Teren **4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Część terenów **5L**, **6L**, **7L**, **9L**, **14L**, **26L**, **29L**, **39L** oraz tereny **11L**, **16L**, **27L**, **28L w** całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy" wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Przez teren **11L** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

10. Przez tereny **1L**, **11L**, **38L**, **39L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. Tereny **1L, 5L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne.

12. Część terenów **27L**, **28L** oraz tereny **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **11L**, **14L**, **16L** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 48. Dla terenów **10L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **13L** (o powierzchni ok. 3,95 ha), **15L** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **17L** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **18L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **19L** (o powierzchni ok. 2,04 ha), **20L** (o powierzchni ok. 1,79 ha), **21L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **22L** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **23L** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **24L** (o powierzchni ok. 1,25 ha), **25L** (o powierzchni ok. 2,82 ha), **33L** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **34L** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **35L** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **36L** (o powierzchni ok. 8,41 ha), **37L** (o powierzchni ok. 8,48 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wysokość budowli: 15 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

3. W granicach terenu **36L,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Tereny **10L**, **12L**, **13L**, **15L**, **17L**, **18L**, **19L**, **20L**, **21L**, **22L**, **23L**, **24L**, **25L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa", dla której obowiązują przepisy odrębne.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Część terenu **23L** oraz tereny **10L**, **15L**, **19L**, **20L**, **21L**, **22L**, **25L w** całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy" wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Przez teren **23L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej oraz przez teren **22L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla przebiegu dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

8. Przez tereny **22L**, **36L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz przez tereny **23L**, **37L** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dla przebiegu dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

9. Tereny **10L**, **12L**, **13L**, **15L**, **17L**, **18L**, **19L**, **20L**, **21L**, **22L**, **23L**, **24L**, **25L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

§ 49. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 3,34 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 15,36 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 13,67 ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 3,89 ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 14,67 ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 3,06 ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 3,00 ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 14,53 ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 10,98 ha), **10ZN** (o powierzchni ok. 1,52 ha), **11ZN** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **12ZN** (o powierzchni ok. 2,37 ha), **13ZN** (o powierzchni ok. 1,07 ha), **14ZN** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **15ZN** (o powierzchni ok. 1,05 ha), **16ZN** (o powierzchni ok. 3,92 ha), **17ZN** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **18ZN** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **19ZN** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **20ZN** (o powierzchni ok. 4,09 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej. Przeznaczenie uzupełniające: teren łąk i pastwisk.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

3. W granicach terenów **1ZN**, **10ZN**, **16ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Tereny **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. W granicach terenu **16ZN** zlokalizowany jest pomniki przyrody, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Tereny **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN**, **10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa”, dla której obowiązują przepisy odrębne.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Tereny **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

9. Część terenów **9ZN**, **14ZN**, **15ZN** oraz tereny **10ZN**, **11ZN**, **12ZN**, **13ZN w** całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Obszar wiejski w widłach Odry i Obrzycy” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

10. Przez tereny **13ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

11. Przez tereny **13ZN i 16ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

12. Tereny **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN**, **11ZN**, **12ZN, 13ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 26.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 27 i § 28.

Rozdział 14.
Stawki procentowe

§ 50. 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%.

Rozdział 15.
Przepisy końcowe

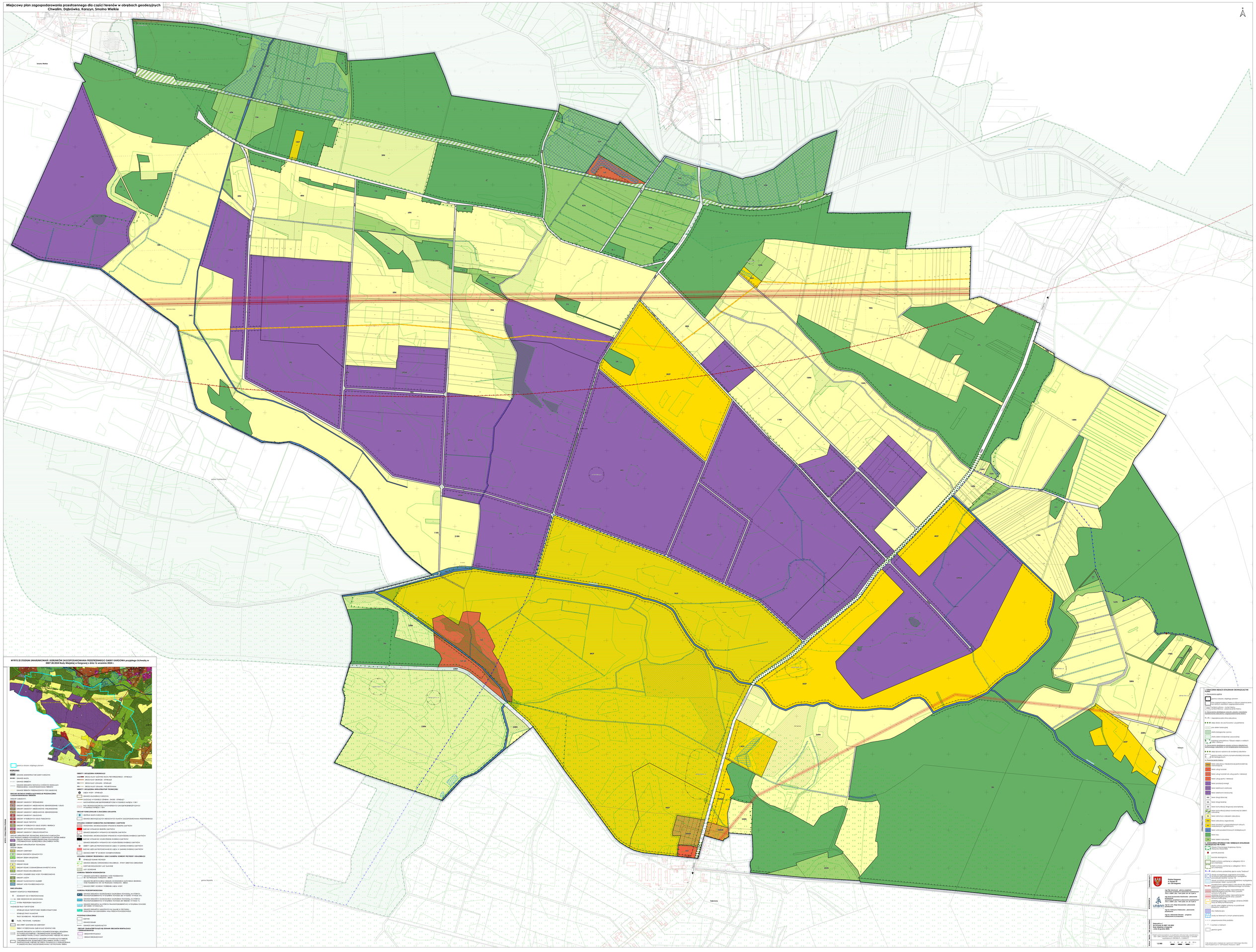
§ 51. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kargowej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Aleksander Żukowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębach geodezyjnych Chwalim, Dąbówka, Karszyn, Smolno Wielkie


Smolno Wielkie
Karszyn
Chwalim
Dąbówka
gmina Trzebiechów
gmina Bojadła
Tołkowice
Kałsko
Stara Kopalnia
Nowa Kopalnia
Stara Kopalnia
Nowa Kopalnia
Nowa Kopalnia
Stara Kopalnia
Nowa Kopalnia
Stara Kopalnia
Nowa Kopalnia
Stara

Załącznik nr 2 do uchwały nr 0007.143.2025

Rady Miejskiej w Kargowej

z dnia 22 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębach geodezyjnych Chwalim, Dąbrówka, Karszyn, Smolno Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miały miejsce w dniach od 17 października 2025 r. do 16 grudnia 2025 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 16 grudnia 2025 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 0007.143.2025

Rady Miejskiej w Kargowej

z dnia 22 grudnia 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

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa”, przyjętego Uchwałą Nr 0007.28.2024 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 16 września 2024 r.*, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, usług turystyki, zabudowy obsługi rolnictwa, produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego oraz energii wiatru, obszarów rolnych, rolnych z ograniczeniami inwestycyjnymi, rolno-krajobrazowych, lasów, obszarów planowanych zalesień.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa dla terenów położonych w obrębach: Chwalim, Smolno Wielkie, Dąbrówka i Karszyn, przyjęty uchwałą nr 0007.232.2013 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 18 lutego 2013 roku. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty planem m.in. pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny rolnicze, lasy, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także teren rolny i infrastruktury energetycznej w zakresie lokalizowania turbin elektrowni wiatrowej.

W granicach planu wyznaczono tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług turystyki, tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, teren usług sportu i rekreacji, tereny produkcji energii, tereny elektrowni wiatrowej, tereny elektrowni słonecznej, tereny drogi zbiorczej, tereny drogi lokalnej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zabudowy zagrodowej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny lasu oraz tereny 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 w przypadku braku sieci wodociągowej), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), w energię cieplną 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 na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. 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 może zajść konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;

3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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 montaży 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 montaży 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 0007.143.2025
Rady Miejskiej w Kargowej
z dnia 22 grudnia 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