

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Jasieniu

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LVII/377/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 28 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie, Rada Miejska w Jasieniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

- § 1.** Stwierdza się, że nie występuje naruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień”, uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/241/2018 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2018 r., zmienionego: Uchwałą Nr XV/110/2020 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 21 maja 2020 r., Uchwałą Nr XXXVIII/264/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 23 czerwca 2022 r. i Uchwałą Nr LV/363/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 r.
- § 2.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie.
- 2.** Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na częściach graficznych planu miejscowego, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:
- 1) załącznik nr 1 – obejmujący teren działki ewidencyjnej nr 990/1 w obrębie ewidencyjnym Jabłoniec oraz teren działki ewidencyjnej nr 36/9 w obrębie ewidencyjnym Lisia Góra;
 - 2) załącznik nr 2 – obejmujący teren działek ewidencyjnych nr: 17/3, 17/4, 144/1, 144/3 i 144/4 w obrębie ewidencyjnym Jasień;
 - 3) załącznik nr 3 – obejmujący teren działki ewidencyjnej nr 65/5 w obrębie ewidencyjnym Jasień;
 - 4) załącznik nr 4 – obejmujący teren działki ewidencyjnej nr 361/1 w obrębie ewidencyjnym Jasień;
 - 5) załącznik nr 5 – obejmujący teren działek ewidencyjnych nr: 584/7, 597/15 i 597/16 w obrębie ewidencyjnym Jasień;
 - 6) załącznik nr 6 – obejmujący teren działki ewidencyjnej nr 841 i części działki ewidencyjnej nr 840 (na wysokości działki ewidencyjnej nr 841) w obrębie ewidencyjnym Jasień;
 - 7) załącznik nr 7 – obejmujący teren działek ewidencyjnych nr: 32/1, 37/3 47/1, 368 i 373/1 w obrębie ewidencyjnym Zabłocie.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznych w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:
 - 1) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jasieniu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie;
 - 2) załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jasieniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 10 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) jednostce przestrzennej – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem miejscowym, zlokalizowaną w granicach poszczególnych obrębów ewidencyjnych, której oznaczenie liczbowe poprzedza numerację poszczególnych terenów wyznaczonych na części graficznej planu miejscowego:
 - a) „1 – Jasień” – część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach obrębu ewidencyjnego Jasień,
 - b) „7 – Jabłoniec” – część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach obrębu ewidencyjnego Jabłoniec,
 - c) „9 – Lisia Góra” – część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach obrębu ewidencyjnego Lisia Góra,
 - d) „15 – Zabłocie” – część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach obrębu ewidencyjnego Zabłocie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyróżniony indywidualnym numerem porządkowym, na który składa się numer jednostki strukturalnej i numer porządkowy terenu rozdzielone kropką, oraz symbolem literowym określającym przeznaczenie, z zastrzeżeniem użycia w sformułowaniu „zagospodarowanie terenu” – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zagospodarowaniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, inne niż przeznaczenie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie terenu, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania w sposób określony przeznaczeniem terenu, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy posadowić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie

innych elementów budynku, takich jak schody, balkony, wykusze, okapy, gzymsy, podjazdy dla niepełnosprawnych, ganki i zadaszenia;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemny obrys obiektu budowlanego, przy czym obiekt budowlany nie musi być usytuowany na tej linii, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 pkt 4, 5 i 6;
 - 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
 - 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
 - 9) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora ze względu na wyróżniającą się formę architektoniczną lub detal architektoniczny;
 - 10) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć place, ulice i inne przestrzenie, ograniczone w odbiorze obserwatora poprzez pierzeje, układ komunikacyjny, zespoły zieleni lub elementy topografii terenu;
 - 11) magazynach energii elektrycznej – należy przez to rozumieć magazyny energii elektrycznej, o których mowa w art. 3 pkt 10k ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
 - 12) wodach powierzchniowych jako o zagospodarowaniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód płynących, opadowych i roztopowych, stosownie do potrzeb;
 - 13) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
 - 14) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także stacje gazu LNG i CNG;
 - 15) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii;
 - 16) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć zespoły składające się ze współpracujących ze sobą ogniw fotowoltaicznych połączonych wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący: produkcji, przetwarzaniu, przesyłowi i magazynowaniu energii elektrycznej.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 4.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia częściach graficznych planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) przeznaczenia terenów:
- a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - c) UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - d) U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - e) P-U – teren zabudowy produkcji lub usług,
 - f) PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - g) PEF-PS – teren elektrowni słonecznej lub składów i magazynów,
 - h) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - i) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) KOG-KOP – teren garażu lub parkingu,
 - k) IE – teren elektroenergetyki,
 - l) IT – teren telekomunikacji,
 - m) IGS – teren stacji gazowej,
 - n) IKP – teren pompowni ścieków,
 - o) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - p) L – teren lasu,
 - q) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - r) ZN-ZP – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej,
 - s) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - t) ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej;
- 6) zasięg historycznego układu urbanistycznego miasta Jasień, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 9) pas technologiczny kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 10) stanowisko archeologiczne nr 3 w miejscowości, AZP 66-09/44;
- 11) zasięg Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodnie Okolice Lubuska;
- 12) zasięg krajobrazu priorytetowego nr 1423 zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Lubuskiego;
- 13) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia;
- 14) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej.
- § 5. Następujące oznaczenia na częściach graficznych planu miejscowego są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu miejscowego:
- 1) granica obrębu ewidencyjnego;
 - 2) oś gazociągu średniego ciśnienia;
 - 3) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 4) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
 - 5) oś kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 6. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częściami graficznymi planu miejscowego oraz zapisów szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz lokalizacji budynków i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 3, 4 i 5;
- 3) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i parkingów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 5) okapy i gzymsy mogą przekroczyć nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m;
- 6) dla obiektów budowlanych lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 9) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak doświetlenia poddaszy,
 - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednordnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 10) nakaz utrzymania kolorystyki pokryć dachowych:
 - a) na dachach budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowie usługowej – w odcieniach czerwieni, brązu oraz szarości,
 - b) na dachach budynków w zabudowie produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości oraz czerni;
- 11) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu i w kolorach pastelowych, a także w kolorach typowych dla materiałów naturalnych oraz okładzin ceramicznych i kamiennych, z dopuszczeniem przeszkleń;
- 12) dopuszczenie stosowania dla obiektów towarzyszących dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

- 13) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 14) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wewnątrz urbanistycznych;
- 15) dopuszczenie wzbogacania wewnątrz urbanistycznych poprzez stosowanie akcentów architektonicznych;
- 16) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz istniejących przedsięwzięć realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem: 1.2U-PP-PS,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach innych niż oznaczone symbolami UB, 1.2U-PP-PS, P-U, PEF i PEF-PS z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia o których mowa w §8 pkt 1 lit. c nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: MWW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenu oznaczonego na częściach graficznych planu miejscowego symbolem 1.3ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) nakaz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem cech lokalnej architektury;
- 5) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§9.1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) tereny 1.2MWW i 1.1IE w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 3 w miejscowości, AZP 66-09/44: cmentarzysko, układ urbanistyczny, założenie pałacowo-folwarczne;
- 2) tereny: 18.1PEF – 18.10PEF, 18.1KR, 18.1WS – 18.15WS, 18.1L, 18.1ZN – 18.2ZN i 18.1ZN-ZP – 18.13ZN-ZP w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wschodnie Okolice Lubska”;
- 3) tereny: 15.1PEF – 15.10PEF, 15.1KR, 15.1WS – 15.15WS, 15.1L, 15.1ZN, 15.2ZN i 15.1ZN-ZP – 15.10ZN-ZP w zasięgu krajobrazu priorytetowego nr 1423 zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Lubuskiego;
- 4) część terenów 1.1MNW i 1.1IGS w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia (2x0,5 m od osi gazociągu);
- 5) teren 1.1KR oraz część terenów: 1.1PEF-PS, 1.1KOG-KOP i 1.1ZN-ZP w strefie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej;

- 6) tereny: 1.1MNW, 1.2MWW, 1.1UB, 1.1U-PP-PS, 1.1PEF-PS, 1.1KDD, 1.1KR, 1.1IE, 1.1IGS, 1.1IKP, 1.1ZN-ZP, 1.1ZP, 1.2ZP i 1.3ZP w granicach aglomeracji „Jasień”.
2. Dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt 1, obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Dla obszaru wymienionego w §9 ust. 1 pkt 2 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z uchwały Nr XXII/326/20 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 7 września 2020 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Wschodnie Okolice Lubska”.
4. Dla obszarów wymienionych w §9 ust. 1 pkt 3 obowiązują:
- 1) zachowanie ciągłości cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych w granicach terenów 15.1WS – 15.15WS;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej w granicach terenów 15.1L, 15.1ZN, 15.2ZN i 15.1ZN-ZP – 15.10ZN-ZP.
5. Dla obszarów wymienionych w §9 ust. 1 pkt 4 obowiązują wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
6. Dla obszarów wymienionych w §9 ust. 1 pkt 5 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
7. Dla obszarów wymienionych w §9 ust. 1 pkt 6 ustala się zakaz lokalizacji nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§10. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ochronę terenów: 1.1MNW, 1.2MWW, 1.1IE i 1.1IGS, zlokalizowanych w zasięgu historycznego układu urbanistycznego miasta Jasień, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.
- 2) dla terenów, o których mowa w §10 pkt 1, ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznych elementów zagospodarowania, w tym układu zabudowy, przebiegu dróg, linii zabudowy, zieleni towarzyszącej zabudowie, obiektów zabytkowych oraz ich cech architektonicznego ukształtowania,
 - b) nakaz nawiązania nowej zabudowy w zakresie skali, ukształtowania bryły, geometrii dachu, podziałów architektonicznych, kompozycji elewacji i kolorystyki do istniejącej zabudowy zabytkowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) zakaz wprowadzania na elewacje frontowe budynków elementów naruszających wystrój architektoniczny, w tym montażu urządzeń technicznych, w przypadkach gdy niemożliwe jest ich zamaskowanie,
 - d) zakaz lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii

promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące na dachach i elewacjach widocznych od przestrzeni publicznych.

- § 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - a) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami MNW, MWW – 8 m,
 - b) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami UB, U-PP-PS, P-U – 10 m,
 - c) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami PEF, PEF-PS – 15 m,
 - d) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami KOG-KOP, ZN, ZN-ZP, ZP, ZPN – 1 m;
 - 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami MNW – 600 m²,
 - b) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami MWW – 500 m²,
 - c) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami U, UB, U-PP-PS, P-U – 600 m²,
 - d) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami PEF, PEF-PS – 1000 m²,
 - e) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami KOG-KOP, ZN, ZN-ZP, ZP, ZPN – 1 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obejmującej korytarz w odległości po 11,0 m od osi linii;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, obejmującej korytarz w odległości po 7,0 m od osi linii;
- 3) pas technologiczny kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, obejmującej korytarz w odległości po 0,5 m od osi linii;
- 4) dla części terenów, zlokalizowanych w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 20 kV oraz kablowych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów bezpośrednio na linii lub pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniej bezpośrednio na linii lub pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 5) zakaz zabudowy budynkami dla terenów: 15.1L, 15.1ZN – 15.2ZN, 1.1ZN-ZP, 7.1ZN-ZP – 7.2ZN-ZP, 9.1ZN-ZP – 9.5ZN-ZP, 15.1ZN-ZP – 15.10ZN-ZP, 1.1ZP – 1.2ZP, 9.1ZPN – 9.3ZPN;
- 6) dla terenów, na których ustalono możliwość realizacji zabudowy budynkami, dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. d.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym:
 - a) dla terenów 7.1P-U – 7.2P-U, 9.1P-U – 9.2P-U w oparciu o powiązanie komunikacyjne ze zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym drogą wojewódzką nr 294,
 - b) dla terenu 1.1MWW w oparciu o zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym: ul. Cichą, ul. Rogali, ul. Konopnickiej – drogę gminną nr 101221F oraz ul. Mireckiego – drogę gminną nr 101223F,
 - c) dla terenu 1.1MNW i 1.1IGS w oparciu o zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym ul. Graniczną – drogę gminną nr 101210F,
 - d) dla terenu 1.1KOG-KOP w oparciu o zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym ul. Żeromskiego – drogę gminną nr 101243F,
 - e) dla terenów 1.2MWW i 1.1IE w oparciu o zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym ul. Kościuszki – drogę gminną nr 101214F,
 - f) dla terenów 1.1UB, 1.1U-PP-PS – 1.2U-PP-PS, 1.1IT, 1.1IKP i 1.3ZP w oparciu o drogi 1.1KDD i 1.2KDD oraz zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym ul. Kruczą – drogę gminną nr 101215F, ul. Leśną – drogę gminną nr 101216F oraz planowane przedłużenie ul. Lipowej,
 - g) dla terenu 1.1PEF-PS w oparciu o drogę 1.1KR oraz o zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym ul. Zielonogórską – drogę powiatową nr 1171F,
 - h) dla terenów 15.1PEF – 15.10PEF w oparciu o drogę 15.1KR oraz w oparciu o powiązania komunikacyjne ze zlokalizowanymi poza granicami obszaru objętego planem miejscowym drogami wewnętrznymi powiązanymi z drogą powiatową nr 1171F;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - c) dla elektrowni słonecznych: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek, parkingów sytuowanych na poziomie terenu, garaży lub jako przyulicznych miejsc do parkowania.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz docelowej realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody lokalizowanych pod warunkiem zachowania minimalnych odległości od indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) dla terenów: 1.1MNW, 1.1MWW, 1.2MWW, 1.1UB, 1.1U-PP-PS, 1.1PEF-PS, 1.1KOG-KOP: do sieci kanalizacyjnej oraz do szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną, z zastrzeżeniem §9 ust. 1 pkt 5 i §9 ust. 6,
 - b) dla terenów: 1.2U-PP-PS, 7.1P-U, 7.2P-U, 9.1P-U i 9.2P-U: do sieci kanalizacyjnej oraz do szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną, lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - c) dla terenów: 15.1PEF – 15.10PEF do sieci kanalizacyjnej oraz do szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną, z zakazem lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwagi na niekorzystne warunki wodno-gruntowe;
- 7) dopuszczenie rozprzewodzenia wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów lub zagospodarowania dopuszczalnego pod wody powierzchniowe śródlądowe;
- 8) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje, spełniające wymogi przepisów odrębnych, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,
 - b) z mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w §12 pkt 8,
 - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dopuszczonych do lokalizacji na poszczególnych terenach,
 - c) z mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w §12 pkt 8,
 - d) przy uwzględnieniu potrzeby budowy kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia, dopuszczonych do realizacji wraz z pasem technologicznym w granicach terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami P-U, PEF, PEF-PS, ZN-ZP, ZP, ZPN, KDD, KR,
 - e) przy uwzględnieniu potrzeby budowy kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, dopuszczonych do realizacji wraz z pasem technologicznym w granicach terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami P-U, PEF, PEF-PS, ZN-ZP, ZP, ZPN, KDD, KR oraz na pozostałych terenach poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - f) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów przemysłowych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§15. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 4 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 4 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego, lokale usługowe w kondygnacji pierwszej i drugiej budynków w zakresie: usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², usług gastronomii oraz usług administracji i biurowych, zabudowa sportu i rekreacji, zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachów wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 6 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 3 m od północno-zachodniej i północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§17. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.2MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: lokale usługowe w kondygnacji pierwszej budynków w zakresie: usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², usług gastronomii oraz usług administracji i biurowych, zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45° lub dachów płaskich;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 5 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) obowiązujące linie zabudowy w przebiegu określonym na części graficznej planu miejscowego;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§18. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1UB** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: usługi kultury i rozrywki, usługi administracji i biurowe, lokale mieszkalne dla zarządców lub pracowników obiektów, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,15,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 4 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10 m od terenu 1.1KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§19. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1.1U-PP-PS** i **1.2U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, teren produkcji przemysłowej, teren składów i magazynów;

- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektów, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,15,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 4 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 1.1U-PP-PS: w przebiegu tożsamym do północno-wschodniej granicy pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dla terenu 1.2U-PP-PS: w odległości 10 m od terenu 1.2KDD oraz w odległości 3 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§20. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **7.1P-U – 7.2P-U, 9.1P-U – 9.2P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji w zakresie: produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznej, składów i magazynów, w tym magazynów energii elektrycznej, tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektów, tereny elektroenergetyki – główne punkty zasilania i główne punkty odbioru, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, miejsca postojowe;
- 3) zakaz lokalizacji biogazowni rolniczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,7,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachów symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 4 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 7.1P-U: w przebiegu tożsamym z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) dla terenu 7.2P-U: w odległości 20 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w przebiegu tożsamym z liniami rozgraniczającymi teren,
 - c) dla terenu 9.1P-U: w przebiegu tożsamym do granicy pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz w przebiegu tożsamym z liniami rozgraniczającymi teren,
 - d) dla terenu 9.2P-U: w odległości 20 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, w przebiegu tożsamym do granicy pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz w przebiegu tożsamym z liniami rozgraniczającymi teren;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§21. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **15.1PEF** – **15.10PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektów, magazyny energii elektrycznej, tereny elektroenergetyki – główne punkty zasilania i główne punkty odbioru, zieleń naturalna, zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji biogazowni rolniczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) gabaryty obiektów:

- a) minimalną długość elewacji budynków: 4 m,
- b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1PEF-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa usług biurowych i administracji, magazyny energii elektrycznej, tereny elektroenergetyki – główne punkty zasilania i główne punkty odbioru, zieleń naturalna, zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia melioracji wodnych, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, miejsca postojowe;
- 3) nakaz wyposażenia elektrowni słonecznych w powłoki antyrefleksyjne oraz ich projektowania w sposób nie powodujący negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
- 4) zakaz lokalizacji biogazowni rolniczych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,7,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 6) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 4 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, w odległości 8 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§23. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1KDD** – **1.2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: drogi rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1.1KDD: 10,0 m,
 - b) terenu 1.2KDD: od 0 do 1,2 m;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zieleni komponowanej, urządzeń rekreacyjnych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§24. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1KR**, **15.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: drogi rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częściami graficznymi planu miejscowego;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§25. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1KOG-KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren garażu, teren parkingu;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 11-45°;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 4 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10 m od północno-wschodniej i południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 4 m od południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;

- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§26. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich;
- 5) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§27. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren telekomunikacji – wieża przekaźnikowa;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 50,0 m;
- 4) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§28. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1IGS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren stacji gazowej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: 2,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich;
- 5) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§29. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pompowni ścieków;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 2,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich;
- 5) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§30. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **7.1WS, 9.1WS, 15.1WS – 15.15WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) dopuszczenie krycia rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych na cele infrastruktury technicznej;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§31. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **15.1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;

- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) gabaryty obiektów: minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 0,5 m;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§32. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **15.1ZN**, **15.2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§33. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1.1ZN-ZP**, **7.1ZN-ZP – 7.2ZN-ZP**, **9.1ZN-ZP – 9.5ZN-ZP**, **15.1ZN-ZP – 15.10ZN-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia dla zieleni urządzonej charakteru zieleni ekologicznej, w postaci pasa zieleni obsadzonego gatunkami rodzimymi, w tym drzew i krzewów, dostosowanego do warunków siedliskowych, z dopuszczeniem zieleni trawiastej, łąkowej lub użytków rolnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla części terenu 15.3ZN-ZP zlokalizowanych w pasach technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV nakaz dostosowania charakteru nasadzeń do ustaleń, o których mowa w §12 pkt 4;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§34. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) nakaz realizacji zieleni urządzonej w formie zieleni izolacyjnej, w postaci wielopiętrowego pasa zieleni średniej i niskiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do warunków siedliskowych, z co najmniej 60% udziałem gatunków zimozielonych, o wysokości minimalnej 1,8 m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§35. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§36. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1.3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: tereny usług sportu i rekreacji, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 11-45°;
- 5) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§37. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **9.1ZPN** – **9.3ZPN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej niskiej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jasienia.

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