

**UCHWAŁA NR XLVIII/41/2010
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.), uchwały Nr XXX/8/09 Rady Miejskiej w Zbąszynku z 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek, uchwalonym uchwałą nr VII/77/2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa.

2. Granice terenów objętych zmianą planu określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki graficzne nr 1 i 2 – rysunki zmiany planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń w zakresie wysokości zabudowy dla terenów przemysłowych oraz dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów prawa.

2. W obszarach objętym zmianą planu wydziela się tereny o funkcjach podstawowych, przeznaczonych pod:

- 1) zabudowę techniczną – produkcyjną oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem P1. P2 i P3;
- 2) teren komunikacji oznaczony na rysunku zmiany planu symbolami:
 - a) KDL – droga publiczna klasy L (lokalna);
 - b) KDW – droga wewnętrzna;
 - c) KP - parkingi.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

- 1) Rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym zmianą planu, określające:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - i) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - j) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 4) Rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
- a) przeznaczenie terenów;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) Rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - b) obszary ograniczonego użytkowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) symbole literowe przeznaczenia terenu;
 - e) pozostałe nie wymienione wyżej, które mają charakter informacyjny (nie są obowiązujące).

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwale należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Zbąszynku;
- 2) przepisach odrębnych należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) rysunku planu należy przez to rozumieć rysunek o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) terenie należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 5) obowiązujących liniach rozgraniczających należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 8) dostępie do drogi publicznej należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazd lub zjazd do drogi publicznej;
- 9) drogach wewnętrznych należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, między innymi stanowiące drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 10) terenie zieleni urządzonej należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;

- 11) zabudowie należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 12) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć definicję zgodną z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy;
- 13) elewacji frontowej należy przez to rozumieć elewację głównego budynku zwróconą w stronę drogi publicznej;
- 14) kondygnacji należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 15) powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy, tj. największą obszarowo powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich obiektów budowlanych, wraz z budynkami gospodarczymi i pomocniczymi, występującymi w obrębie danej nieruchomości;
- 16) uciążliwości należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199 poz. 1227);
- 17) zagospodarowaniu tymczasowemu należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 18) stawce procentowej należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 20) reklamie wielkogabarytowej należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0 m.;
- 21) strefie technicznej należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 22) dominancie wysokości należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wysokość;
- 23) drogach publicznych należy przez to rozumieć drogi, z których może korzystać każdy zgodnie z ich przeznaczeniem, posiadające odpowiednią kategorię ustaloną zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 24) przestrzeni publicznej należy rozumieć powierzchnie razem z zabudową i infrastrukturą, dostępną dla ogółu, nie będącą przestrzenią prywatną.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym zmianą planu.

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 4, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Nakazuje się realizować zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polegających na:

1) dbaniu o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości itp.;

2) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej – krzewy, zieleni wysokiej.

3. Nakazuje się realizację budynków, z uwzględnieniem następujących zasad:

1) sytuowanie hal produkcyjnych, magazynowych, warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych w głębi działki za budynkami biurowymi i usługowymi;

2) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:

- utwardzonego wjazdu na teren działki;
- dojścia do budynku;
- zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
- miejsc do parkowania;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- elementów małej architektury;
- zieleni dekoracyjnej i użytkowej.

4. Zakazuje się stosowania:

1) materiałów wykończeniowych typu: siding;

2) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych oraz znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.

5. Dopuszcza się na elewacjach:

1) stosowanie kolorów zarejestrowanych jako identyfikacja firm;

2) stosowanie znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, w tym szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem:

- a) umieszczania w strefie frontowej budynków;
- b) nawiązania do podziałów i kolorystyki fasad oraz nie wykraczania poza obrys budynku.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 03.10.2008r. (Dz. U. z 2008 r. nr 199 poz. 1227):

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację inwestycji wskazanych, jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest lub może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;

- b) modernizację i przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli planowana modernizacja i przebudowa spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi;
- 2) zakazuje się: stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych z odprowadzeniem do gruntu lub wód.
3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
- 1) spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
- 2) stosowanie paliw ekologicznych, tj. o niskiej zawartości związków siarki.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska:
- 1) nakazuje się:
- a) właściwe zagospodarowanie terenu oraz gromadzenie wód opadowych, mające na celu minimalizowanie przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją;
- b) w związku z realizacją budowy, przy realizacji robót ziemnych zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie z możliwością ponownego wykorzystania;
- c) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) dopuszcza się :
- a) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością;
- b) wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
- 1) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów;
- 2) instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo - transportowych, stacji paliw i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.
6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
- 1) nakazuje się:
- a) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania terenu i w miarę możliwości istniejących drzew;
- b) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
- 2) dopuszcza się realizację i wydzielanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.
- § 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
2. Zobowiązuje się każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:
- 1) do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego zawiadomienia o tym odpowiedni organ służby ochrony zabytków oraz Burmistrza Zbąszynka.
3. Burmistrz Zbąszynka jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przyjęte zawiadomienie.

4. Na terenach objętych planami nie znajdują budynki wpisane do rejestru i ewidencji zabytków.

5. Na terenach objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

2. Do przestrzeni publicznych na terenie objętym planem wlicza się drogi publiczne oznaczone symbolami KDL, KDW i tereny parkingów KP ogólnie dostępnych.

3. Nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, umożliwiając osobom niepełnosprawnym poruszanie się w obrębie komunikacji publicznej : ulic, placów, parkingów, ścieżek ruchu pieszego, przystanków itp.

4. Dopuszcza się stosowanie elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych, koszy na śmieci;
- 3) elementów zagospodarowania terenu, w tym chodników i ulic.

5. Nakazuje się :

- 1) zwrócenie szczególnej uwagi na uformowanie zabudowy i zagospodarowania od strony dróg publicznych (główne wejścia, reprezentacyjne elewacje zakładów i ozdobną zielen lokalizować przy głównych ciągach ulicznych);
- 2) akcentowanie wjazdów i wejść do zakładów poszerzeniami drogi w formie niewielkich placów.

6. Ustala się aby wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych obowiązywały także dla obszarów graniczących z przestrzeniami publicznymi zlokalizowanymi poza terenem objętym planem (m.i. droga wojewódzka granicząca od południa z terenem P2).

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu, odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów, obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych, powinny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) określone, w pkt 1 zasady nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu;
- 3) w przypadku gdy nieruchomość podlega dopuszczonym w planie dodatkowym podziałom na nowe działki, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla tej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych nieruchomości;
- 4) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:

a) zgodność z funkcją określoną w planie;

b) uwzględnienie istniejącego uzbrojenia wod – kan z zachowaniem pasów eksploatacyjnych wg. zasad jak w § 12 ust. 3 pkt 2;

c) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek;

d) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;

e) odległości nowych granic od budynków zgodna z warunkami technicznymi.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4.

3. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, należy uwzględnić odpowiednio:

- 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
- 2) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań;
- 3) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych;
- 4) przy budowie nowych odcinków. uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie.

4. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren objęty planem tworzą:

- 1) droga publiczna klasy "L" (lokalna);
- 2) droga publiczna klasy „D” (dojazdowa);
- 3) projektowana północna obwodnica drogowa Zbąszyńska (II etap).

5. Uzupełnienie układu stanowią ulice wewnętrzne , stanowiące dojazdy do poszczególnych posesji.

6. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. W planie określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu przy czym:

- 1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy techniczne od sieci o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;

3) dopuszcza się:

- a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z administratorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
- b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;
- b) przyjęcie ilości dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;

2) nakazuje się:

- a) utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
- b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego dla celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zwanych dalej - ściekami:

1) nakazuje się:

- a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;
 - b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - c) podczyszczanie w miejscu wytwarzania, w przypadku ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację sieci kanalizacyjnych przez tereny działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;
 - b) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.
6. W zakresie zaopatrzenia na gaz:
- 1) ustala się pokrycie, z dystrybucyjnej sieci gazowej w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy;
- 2) nakazuje się:
- a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.
7. W zakresie elektroenergetyki:
- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) nakazuje się zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi z projektowanych stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, w zależności od potrzeb i możliwości – dostawę dla celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych z własnej kotłowni poprzez sukcesywną rozbudowę drugorzędnych sieci ciepłych na obszarze planu – w miarę realizacji planowanych do przyłączenia obiektów. Alternatywnie ustala się wykorzystywanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej;
- 2) nakazuje się:
- a) lokalizowanie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 3) dopuszcza się, w przypadku braku innych możliwości, przebieg sieci przez tereny działek prywatnych, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;
- 4) zamierzone inwestycje wymagają uzgodnienia lokalizacji obiektów i tras sieci z operatorem sieci ciepłej w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci ciepłych;
- 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi ciepłociągami należy je przebudować na koszt inwestora – zgodnie z wydanymi przez właściciela sieci ciepłej warunkami przebudowy.
9. W zakresie telekomunikacji:
- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) zaleca się docelową obsługę abonamentów przez różnych operatorów z istniejących lub planowanych sieci telekomunikacyjnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami :

1) nakazuje się:

a) minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów, segregacje ich ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

b) wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów;

2) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie nakazuje się wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

11. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;

b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;

c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania działki rozumie się dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się :

1) rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych, nie będących obiektem budowlanym;

2) realizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem , iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty. Ustala się 0,01% stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 15. 1. Ustala się zasady dotyczące istniejących drzew.

2. Nakazuje się w miarę możliwości ochronę drzew.

3. Dopuszcza się możliwość tworzenia nowych odcinków alei, na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych.

§ 16. 1. Ustala się zasady dla terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

2. Nakazuje się:

1) powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych przy obiektach przemysłowych i usługowych, uszczelniać;

2) wody opadowe odprowadzać po wstępnym oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach do zbiornika na gromadzenie wód opadowych.

§ 17. 1. Ustala się zasady zagospodarowania stref technicznych.

2. Dla obszarów ograniczonego użytkowania:

- 1) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczonej w planie symbolem „SN” wynoszącego 15.0 m. (po 6.50 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje lokalizacji zabudowy (dopuszcza się odstępstwa od tych zakazów tylko w przypadku istniejącej zabudowy – garaży, magazynów i składowisk - według rysunku planu);
 - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) od gazociągu średniego ciśnienia oznaczonej w planie symbolem „GS” w strefie kontrolowanej wynoszącej 4.0 m ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - b) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
 - c) dopuszcza się lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
 - d) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4.0 m (po 2.0 m od osi gazociągu);
 - e) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

3. Dla pasów eksploatacyjnych:

- 1) dla istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, zabezpieczyć wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń z każdej strony pasy po:
 - a) 3.0 m szerokości dla przekroju sieci do 300mm, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
 - b) 5.0 m szerokości dla przekroju sieci powyżej 300 mm, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 2) dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, zagwarantować wolne od zabudowań i trwałych nasadzeń z każdej strony pasy po 4.0 m szerokości, licząc od zewnętrznej ścianki kanału;
- 3) dla pozostałych sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy robocze, o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

4. W zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków kolejowych należy : budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10.0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20.0 m.

5. W przypadku likwidacji sieci wyznaczone na rysunku planu strefy przestają obowiązywać, natomiast w przypadku przeniesienia sieci obowiązują strefy w odniesieniu do nowej lokalizacji.

Rozdział 4.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami P1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) pod obiekty produkcyjne;
 - b) pod obiekty magazynowo – składowe (magazyny i składy zabudowane i odkryte, silosy, zbiorniki, itp.);
- 2) dopuszczalne:
 - a) pod rzemiosło usługowe drobne;
 - b) pod administrację gospodarczą i biura;
 - c) pod zieleń izolacyjną i urządzoną;

- 3) dla każdego terenu przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, niezależnie od funkcji wiodącej i uzupełniających, funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, bez ich jednoznacznego definiowania, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne:
- a) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego (dojazdy, place manewrowe);
 - b) komunikacja piesza;
 - c) zieleni uzupełniająca i izolacyjna;
 - d) urządzenia i elementy infrastruktury techniczne, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości;
 - e) urządzenia telekomunikacyjne typu: abonenckie węzły dostępu, standardowe szafy kablowe oraz aparaty ogólnodostępne w kabinach telekomunikacyjnych i na słupach;
 - f) stacje transformatorowe wraz z swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się:

- 1) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;
- 2) odseparowanie działalności produkcyjnej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z przestrzeniami publicznymi i terenami zabudowy mieszkaniowej pasem zieleni izolacyjnej zimozielonej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności jeśli mogłyby one obniżać jakość środowiska zamieszkania.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni nieruchomości;
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;
- c) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości - 20,0m od strony terenów kolejowych;
- d) program parkingowy i garażowy dostosowany do zamierzonego sposobu użytkowania, pokrywający co najmniej potrzeby zatrudnionych, tj. 20 miejsc na 100 osób zatrudnionych;
- e) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne;

- 2) zakazuje się realizacji inwestycji, których zrealizowanie spowoduje niebezpieczeństwo zaistnienia katastrofy ekologicznej oraz skażenia wód, w tym: magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji chemicznych, składowisk odpadów przemysłowych;

3) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania;
- b) rozbudowę i przebudowę (modernizację) istniejących obiektów;
- c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy;
- d) realizację parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;
- e) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym;
- f) realizację ogrodzeń trwałych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się:

- 1) gabaryty zabudowy - wysokość zabudowy do 15.0 m., jedynie w przypadku istotnych wskazań technicznych (przyjęta technologia), dopuszcza się dominanty o nieprzekraczalnej wysokości 35m., z zastrzeżeniem iż może

ona zajmować do 15% całkowitej powierzchni terenu i pod warunkiem jednak, że na etapie projektów budowlanych, lokalizacja zabudowy o takiej wysokości będzie dodatkowo konsultowana i uzgadniana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W celu wzbogacenia plastycznego wyrazu form zabudowy i porządkowania przestrzeni nakazuje się wprowadzenie do elewacji obiektów wielowątkowej gradacji skali, podziałów i detali oraz różnorodne faktury na elewacjach;

- 2) lokalizacja dominanty jedynie w granicach określonych zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami P2 i P3

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) pod obiekty produkcyjne;
 - b) pod obiekty magazynowo – składowe (magazyny i składy zabudowane i odkryte, silosy, zbiorniki, itp.);
- 2) dopuszczalne:
 - a) pod rzemiosło usługowe drobne;
 - b) pod administrację gospodarczą i biura;
 - c) pod usługi transportowe;
 - d) pod zieleni izolacyjną i urządzoną;
- 3) dla każdego terenu przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, niezależnie od funkcji wiodącej i uzupełniających, funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, bez ich jednoznacznego definiowania, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne:
 - a) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego (dojazdy, place manewrowe);
 - b) komunikacja piesza;
 - c) zieleni uzupełniająca i izolacyjna;
 - d) urządzenia i elementy infrastruktury techniczne, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości;
 - e) urządzenia telekomunikacyjne typu : abonenckie węzły dostępu, standardowe szafy kablowe oraz aparaty ogólnodostępne w kabinach telekomunikacyjnych i na słupach;
 - f) stacje transformatorowe wraz z swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się:

- 1) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;
- 2) odseparowanie działalności produkcyjnej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z przestrzeniami publicznymi i terenami zabudowy mieszkaniowej pasem zieleni izolacyjnej zimozielonej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni nieruchomości;
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
 - c) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości: -10,0m od linii rozgraniczających ulic;

- d) program parkingowy i garażowy dostosowany do zamierzonego sposobu użytkowania, pokrywający co najmniej potrzeby zatrudnionych, tj. 20 miejsc na 100 osób zatrudnionych;
 - e) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub poprzez drogi lokalne i wewnętrzne;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji, których zalenie spowoduje niebezpieczeństwo zaistnienia katastrofy ekologicznej oraz skażenia wód, w tym: magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji chemicznych, składowisk odpadów przemysłowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) realizację parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;
 - b) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym;
 - c) realizację ogrodzeń trwałych;
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się gabaryty zabudowy:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P2 –indywidualne rozwiązania zgodnie z charakterem funkcji o dostosowanych proporcjach umożliwiających harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą . W celu wzbogacenia plastycznego wyrazu form zabudowy i porządkowania przestrzeni od strony drogi wojewódzkiej nakazuje się wprowadzenie do elewacji obiektów, wielowątkową gradację skali, podziałów i detali, różnorodne faktury i mocno rozrzeźbione elewacje. Wysokość zabudowy nie wyższa niż 15.0 m.;
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P3 - wysokość zabudowy do 15.0 m., jedynie w przypadku istotnych wskazań technicznych (przyjęta technologia), dopuszcza się dominanty o nieprzekraczalnej wysokości 35m., z zastrzeżeniem iż może ona zajmować do15% całkowitej powierzchni terenu i pod warunkiem jednak, że na etapie projektów budowlanych, lokalizacja zabudowy o takiej wysokości będzie dodatkowo konsultowana i uzgadniana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W celu wzbogacenia plastycznego wyrazu form zabudowy i porządkowania przestrzeni nakazuje się wprowadzenie do elewacji obiektów wielowątkowej gradacji skali, podziałów i detali oraz różnorodne faktury na elewacjach;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 20. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDL,

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

1) podstawowe: droga publiczna klasy „L”(lokalna);

2) dopuszczalne:

- a) budowle dopuszczone w trybie przepisów odrębnych np. wiaty, zadaszenia i kioski lokalizowane w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej;
- b) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż drogi jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg;
- c) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:

- a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
- b) budowę obiektów komunikacji pieszej;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
- b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;
- c) realizację zieleni;
- d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji, elementów małej architektury i tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się dla drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL - jednojezdniowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 15.0 m., (po zrealizowaniu obwodnicy północnej Zbąszynka, droga KDL uzyska status drogi wewnętrznej);
- 2) dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów ze względu na istniejące podziały własnościowe terenów dróg według rysunku zmiany planu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się:
 - a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) budowę obiektów komunikacji pieszej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
 - b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;
 - c) realizację zieleni.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: nakazuje się utrzymanie linii rozgraniczających dróg w minimalnej szerokości 8.0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny parkingów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod parkingi terenowe i parkingi wielopoziomowe, pętle autobusowe;
- 2) dopuszczalne: pod zieleń urządzoną i izolacyjną.

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 90%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym;
 - b) realizację wolnostojących obiektów myjni i warsztatów samochodowych o łącznej powierzchni zabudowy do 80 m² ;
 - c) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 23. Tracą moc zapisy uchwały Nr II /14/98 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 3 grudnia 1998 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 24. Tracą moc zapisy uchwały Nr XXXVII /75/2002 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 30 sierpnia 2002 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 25. Tracą moc zapisy uchwały Nr VII /14/2003 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 27 maja 2003 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 26. Tracą moc zapisy uchwały Nr VIII /33/2003 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2003 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 27. Tracą moc zapisy uchwały Nr XXXI /46/2005 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 listopada 2005 r., w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka .

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP miasta Zbąszynka.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/41/2010
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 czerwca 2010 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/41/2010
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 czerwca 2010 r.
[Zalacznik2.pdf](#)

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/41/2010
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 czerwca 2010 r.
[Zalacznik3.doc](#)

ZAŁĄCZNIK NR 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLVIII/41/2010
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 czerwca 2010 r.
[Zalacznik4.doc](#)

ZAŁĄCZNIK NR 4

Uzasadnienie

Rada Miejska w Zbąszynku uchwałą Nr XXX/8/09 r. z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznała za celowe wykonanie wymienionego planu miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa. Przedmiotem zmiany planu jest dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów prawa oraz zmiana ustaleń w zakresie wysokości zabudowy dla terenów przemysłowych. Przeprowadzone w ekofizjografii i prognozie oddziaływania na środowisko, rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenów, pozwala na stwierdzenie że przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń konieczne jest zachowanie warunków aby nie zostały przekroczone jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny. Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zgodne są z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy uchwalonego uchwałą Nr VII/77/2000 r. z dnia 11 maja 2000 r. Procedurę sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu przeprowadzono zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał prawem wymagane uzgodnienia i opinie. Był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2010r. do 20 maja 2010 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano w dniu 20 maja 2010 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji publicznej poza przedstawicielem urzędu miasta i projektantami nie wziął udziału nikt z zainteresowanych. W terminie przewidzianym ustawowo (w ciągu 14 dni od końca terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) na zgłaszanie uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie zgłoszono uwag na piśmie (zgodnie z „wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu”). Ustalenia projektu miejscowego planu spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tej sytuacji przekazuje projekt uchwały w przedmiotowej sprawie w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia. W tej sytuacji projekt zmiany planu jest kompletny i podjęcie uchwały jest uzasadnione.