

**UCHWAŁA NR XLVIII/40/2010
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa, tereny położone w obrębie wsi Kosieczyn i Chlastawa przy drodze woj. Nr 302.

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/6/09 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa, tereny położone w obrębie wsi Kosieczyn i Chlastawa przy drodze woj. Nr 302, dla obszaru ograniczonego: od północy – terenem wieży ciśnień i terenami kolejowymi, od wschodu – terenami kolejowymi i gruntami ornymi, od południa – drogą wojewódzką o nr ewid. działki 663, od zachodu – drogą powiatową o nr ewid. działki 662, 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. i zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek w miejscowościach Kosieczyn i Chlastawa uchwaloną uchwałą Nr XLVIII/39/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa dla obszaru ograniczonego zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały:

- 1) od południa drogą wojewódzką Nr 302 o nr ewid. działki 663;
- 2) od zachodu drogą powiatową o nr ewid. działki 662;
- 3) od północy terenem wieży ciśnień i terenami kolejowymi;
- 4) od wschodu terenem kolejowym i gruntami ornymi.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 3 załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek w skali : 10 000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie zmiany planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu;

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany planu jest likwidacja dróg oznaczonych na rysunku planu obecnie obowiązującym symbolem KD1 i KD2 i pozostawienie bez zmian zabudowy techniczno - produkcyjnej, usługowej, terenów zieleni nieurządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem pozostawia się tereny o funkcjach podstawowych, przeznaczonych:

- 1) pod zabudowę usługową oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem U;
- 2) pod zabudowę techniczno – produkcyjną oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem P;
- 3) pod tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZN;
- 4) pod infrastrukturę techniczną, oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem E – elektroenergetyka.

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1 zawarto 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 przeznaczeniu 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) strefy;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) symbole literowe przeznaczenia terenu;
- e) pozostałe nie wymienione wyżej, które mają charakter informacyjny / nie są obowiązujące /.

§ 4. § 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 zjazdy 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 maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku;

- 13) powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 14) usługach komercyjnych należy przez to rozumieć działalność w zakresie zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty, stacje benzynowe itp.), handlu, gastronomii, sportu, usług zdrowia, usług finansowych, usług bytowych i innych z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) przestrzeni publicznej należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak ulice, w tym także ścieżki rowerowe, parki, zieleńce;
- 16) uciążliwości należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące 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.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

§ 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 osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna.

§ 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) dbanie 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 – drzewa istniejące i projektowane;

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

- 1) sytuowanie na terenach oznaczonych symbolem U, P hal produkcyjnych, 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: blacha trapezowa i falista oraz siding, dla obiektów biurowych;
- 2) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach zieleni urządzonej, 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 zawsze mogących i potencjalnie mogących 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 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;
- 2) zakazuje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych z odprowadzeniem do gruntu lub wód.

3. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszcza się poziom hałasu określony w przepisach odrębnych.

4. 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.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- 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 na obszarze gminy;
- 2) dopuszcza się :
 - a) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną, wg odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie;
 - b) wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. 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 transportowych, stacji paliw i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się:

a) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności 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. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują też złoża kopalin.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2. Nakazuje się chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz.

3. 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.

4. Burmistrz Zbąszynka jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przyjęte zawiadomienie.

5. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

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

2. Nakazuje się likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych umożliwiając osobom niepełnosprawnym poruszanie się w obrębie:

1) komunikacji publicznej: ulic, placów, parkingów, ścieżek ruchu pieszego, przystanków itp.;

2) terenów zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń związanych z usługami publicznymi.

3. Dopuszcza się stosowanie :

1) elementów małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;

2) urządzeń użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych, koszy na śmieci;

3) elementów zagospodarowania terenu, w tym chodników i ulic.

4. Nakazuje się :

1) zwrócenie szczególnej uwagi na uformowanie zabudowy i zagospodarowania od strony dróg publicznych : wojewódzkiej i powiatowej (główne wejścia, reprezentacyjne elewacje zakładów i ozdobną zieleń lokalizować przy głównych ciągach ulicznych);

2) akcentowanie wjazdów i wejść do zakładów poszerzeniami drogi w formie niewielkich placów.

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

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

3. Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek budowlanych.

4. Wszystkie ustalenia zdefiniowane dla dzielonej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych działek.

5. Proponuje się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z liniami postulowanymi, wyznaczonymi na rysunku planu.

6. W przypadku innego podziału niż określony w ust. 5:

1) ustala się:

- a) obowiązek zapewnienia dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek dostępu do infrastruktury technicznej i do drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.;
- b) konieczność uwzględnienia istniejącego i projektowanego uzbrojenia, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;

2) dopuszcza się na wszystkich terenach, z wyjątkiem pasów drogowych, wydzielanie działek pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń.

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

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią:

1) drogi publiczne zlokalizowane poza granicami opracowania planu:

- a) droga publiczna wojewódzka;
- b) droga publiczna powiatowa;
- c) droga publiczna gminna oraz projektowana obwodnica wsi Chlastawa (od strony zachodniej);

2) uzupełnienie układu komunikacji mogą stanowić dodatkowe drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do poszczególnych posesji (spełniające wymagania jak dla dróg przeciwpożarowych) w przypadku wtórnych podziałów działek.

3. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

- 1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą a w szczególności: ogólnodostępnych miejsc postojowych, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych;
- 2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) elementów małej architektury;
- 4) reklam wielkogabarytowych;
- 5) zieleni.

4. 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 nowych chodników;
- 4) rozpoznanie geologiczno - inżynierskie terenu.

5. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w 100% w ramach terenu planowanej inwestycji, co w szczególności oznacza zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

§ 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) 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 projektowanej sieci wodociągowej rozgałęznej z wpięciem do istniejącej sieci zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia drogi wojewódzkiej lub z wieży ciśnień;

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 oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej - ściekami:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego kolektora zlokalizowanego w liniach rozgraniczenia drogi wojewódzkiej poprzez przepompownie;

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;

d) odprowadzenie wód deszczowych z terenów komunikacyjnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na terenie działki;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

3) dopuszcza się :

a) gromadzenie wód opadowych na terenach usługowych z ich gospodarczym wykorzystaniem;

b) budowę sieci kanalizacyjnych przez tereny działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;

c) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w 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 do celów technologicznych i grzewczych gazu z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;

b) stosowanie, dla sieci stref kontrolowanych, zgodne 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: ustala się, zaopatrzenie w ciepło z lokalnych proekologicznych źródeł ciepła, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

9. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) zaleca się docelową obsługę abonentów przez różnych operatorów z istniejących lub planowanych sieci telekomunikacyjnych;

10. W zakresie gospodarki odpadami:

1) nakazuje się:

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

b) wyposażenie 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 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. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowlane dla realizowanej inwestycji.

3. Dopuszcza się 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 30% 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. Na terenach położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Wielkopolska Dolina Kopana” należy:

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

2) wody opadowe odprowadzać do rowów po wstępnym oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach.

§ 16. 1. Ustala się strefy techniczne:

1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wyznacza się strefę wynoszącą 10,0 m, tj. po 5.0 m w obie strony od osi linii. Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania w tej strefie wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia i uzgodnienia z Zakładem Energetycznym w Zielonej Górze;

2) dla pozostałych istniejących i projektowanych sieci, strefy niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta.

2. 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.

3. 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.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczone w planie symbolem P.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) pod obiekty produkcyjne: produkcja dla budownictwa – materiały budowlane, przemysł lekki – fabryki i montownie, przemysł spożywczy, warsztaty, rzemiosło produkcyjne, przemysł inny;
- b) pod tereny 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 zieleni urządzoną;

3) dla każdego terenu przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, niezależnie od funkcji wiodących 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;
- b) komunikacja piesza;
- c) zieleni uzupełniająca i izolacyjna;
- d) drobne funkcje usługowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10 % sumy wszystkich powierzchni użytkowych nie będące samodzielnym budynkiem;
- e) urządzenia i elementy infrastruktury techniczne, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości;
- f) urządzenia telekomunikacyjne typu : abonenckie węzły dostępu, standardowe szafy kablowe oraz aparaty ogólnodostępne w kabinach telekomunikacyjnych i na słupach;
- g) stacje transformatorowe wraz z swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

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

a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;

b) odseperowanie działalności produkcyjnej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z przestrzeniami publicznymi i terenami zabudowy mieszkaniowej ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, 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 obniżyć jakość środowiska zamieszkania.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki :

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż w 70 %;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż: 15 % w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10.0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne, 6.0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, 4.0 m od działek sąsiednich, zgodnie z rysunkiem planu;
- d) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- e) program parkingowy i garażowy: należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych (15-25 na 100 osób zatrudnionych) i wynikające z przyjętej technologii produkcji;

2) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej. W sytuacji gdy teren zostanie podzielony na kilka działek to dojazd do drogi publicznej będzie możliwy poprzez drogę której linie rozgraniczenia o szerokości 20.0 m pokazane są na rysunku planu liniami przerywanymi (postulowanymi);

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- b) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny;

c) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty zabudowy - stosowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz i istniejącą zabudowę ale nie wyższą niż 20.0 m., dla zabudowy produkcyjnej nie ustala się wysokości, - może wynikać z przyjętej technologii (maksimum do wysokości wieży ciśnień);
- 2) w zakresie geometria dachu: dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod usługi komunikacyjne związane z obsługą podróżnych (stanowiska postojowe – parkingi, jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe, stacje paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno – handlowe, obiekty noclegowe, informacje turystyczne;
- 2) dopuszczalne:
 - a) salony i stacje serwisowe;
 - b) usługi, w szczególności: administracyjne, finansowe, transportowe, motoryzacyjne;
- 3) dla każdego terenu, 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, tj.:
 - a) komunikacja kołowa (dojazdy , place manewrowe);
 - b) komunikacja piesza (dojścia);
 - c) parkingi wewnętrzne bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe w ilości dostosowanej do funkcji obiektów;
 - d) pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3.0 m. z zastosowaniem gatunków zimozielonych i szybkoorosnących wzdłuż granic działki;
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - f) trafostacje;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania, takiego jak:
 - a) stacji autogazu;
 - b) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się dostosowanie charakteru prowadzonej działalności do wielkości i specyfiki posiadanej działki.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości – nie więcej niż 80 %;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- c) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 10,0m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej i powiatowej;
- d) program parkingowy:
 - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej;
 - w przypadku usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - w przypadku innego sposobu użytkowania należy ustalić indywidualnie, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych (15-25 na 100 osób zatrudnionych) i wynikające z przyjętej technologii;
- e) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejących dróg publicznych (powiatowa i wojewódzka).

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się :

- a) gabaryty zabudowy wyważone, proporcjonalne, proste bryły;
 - b) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m, przy czym nie dotyczy ona obiektów i urządzeń typu: kominy, maszty oraz obiektów, których wysokość zależy od względów technologicznych;
- 2) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się stosowanie dachów według indywidualnych potrzeb.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: skwery, zieleńce.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 95%;

b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 5% powierzchni terenu;

2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym oraz uzupełnienie jej zielenią wysoką, krzewami i powierzchniami trawiastymi,

3) zakazuje się:

a) grodzenia terenów;

b) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej; usługowej i itp.;

4) dopuszcza się:

a) lokalizowanie tablic informacyjnych i związanych trwale z terenem obiektów reklamowych;

b) nasadzenia drzew i krzewów;

c) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;

d) lokalizację ciągu pieszego nieutwardzonego.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone w planie E1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: pod stacje transformatorowe z przynależnym zagospodarowaniem;

2) przeznaczenie dopuszczalne: pod wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: teren o minimalnych wymiarach 4.0 x 5.0 m., z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną z dróg publicznych i wewnętrznych.

4. Zagospodarowania terenu - nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 21. Tracą moc zapisy uchwały Nr XXXII/53/2005 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka.

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

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/40/2010
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 czerwca 2010 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/40/2010
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 czerwca 2010 r.
[Zalacznik2.doc](#)

ZAŁĄCZNIK NR 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/40/2010
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 czerwca 2010 r.
[Zalacznik3.doc](#)

ZAŁĄCZNIK NR 3

Uzasadnienie

Odejście od koncepcji budowy obwodnicy drogowej wsi Kosieczyn, która miała swój przebieg po stronie zachodniej zwartej zabudowy mieszkaniowo - zagrodowej a zapisana była w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek spowodowało, że w opracowanym w 2005r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa, który został opracowany pod potrzeby wyznaczenia nowych terenów przemysłowych w obrębie drogi wojewódzkiej Nr 302 między miejscowościami Kosieczyn i Chlastawa a terenami PKP ,zlokalizowano końcowy przebieg wspomnianej obwodnicy drogowej wsi Kosieczyn. Opracowana przy udziale Gmin Babimost, Zbąszynek, Zbąszyń koncepcja planistyczna budowy obwodnicy drogowej Regionu Kozła, spowodowała, że planowane rozwiązania komunikacyjne w obrębie wsi Kosieczyn stały się niezasadne. W tej sytuacji, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi być przeprowadzona procedurą, jak dla opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego i przyjęta uchwałą Rady Miejskiej, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.