

Uchwała Nr XII/32/2007
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 30 sierpnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wlkp.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn.zm.)uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XXVIII/24/2005 z dnia 20 czerwca 2005 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wlkp. oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek uchwalonym uchwałą nr XVII /77 /2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 r. uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wlkp.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 3 załączniki :

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000 będący załącznikiem graficznym nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych będące załącznikiem nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 3.

§ 2. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem pod zabudowę techniczno – produkcyjną, zieleń pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3. Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej :

1. Rozdział I Przepisy ogólne.

2. Rozdział II Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, określające :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Rozdział III Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

4. Rozdział IV Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające :

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Rozdział V Przepisy przejściowe i końcowe.

6. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - linie obowiązujące;

- 2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów;
- 3) oznaczenia graficzne stref;
- 4) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy nieprzekraczalnych;
- 5) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny;

§ 4. Ileć w dalszych przepisach jest mowa o :

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Zbąszynku o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3;
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 6) **liniach rozgraniczenia obowiązujących** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 7) **liniach rozgraniczenia postulowanych** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 10) **dostępności do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 11) **drogach publicznych** – należy przez to rozumieć jedną z kategorii dróg wymienionych w ustawie o drogach publicznych;
- 12) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, należące do właścicieli gruntów.
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych (jeśli jakaś z kondygnacji ma większą powierzchnię od kondygnacji przyziemia to ją traktujemy jako kondygnację naziemną o największej obszarowo powierzchni), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak place, ulice, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności;
- 17) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 18) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 19) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

20) **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;

21) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięte lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego;

22) **reklama wielkogabarytowa** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;

23) **strefie technicznej (strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej)** – należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń obejmujące:

a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne;

b) pas terenu wzdłuż sieci po obu 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;

24) **obszarze ograniczonego użytkowania** – należy przez to rozumieć taki obszar gdzie mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu;

§ 5. Określone w § 3 ust. 2 pkt 1 przeznaczenie terenów wg rodzaju użytkowania obejmują :

1) podstawowy rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8);

2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9);

3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi oznaczonymi linią ciągłą;

4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian planu miejscowego;

5) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;

6) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;

7) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru planu

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

1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale IV oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania;

2) każdorazowo w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale IV oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania – jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale IV parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie pod realizację:

- a) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
- b) miejsc do parkowania;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- d) zieleń dekoracyjną i użytkową;

2) budynki produkcyjne, budynki warsztatów wytwórczych oraz budynki gospodarcze sytuować w głębi działki – za budynkami biurowymi.

2. Ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać:

- 1) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków;
- 2) zakazuje się budowy murów granicznych od strony ulic.

3. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej :

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu;
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;

3) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połąci dachowej i kalenicy;

4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;

5) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tegoż ogrodzenia.

§ 8.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu;

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:

- 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;
- 2) lokalizacja inwestycji mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych (stacji paliw, parkingów lub innych związanych z prowadzoną działalnością) wymaga zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, co powinno zostać uwzględnione w treści projektu budowlanego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziałujące na zdrowie ludzi i środowisko.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się :

- 1) spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym stosowanie hermetyzacji procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
- 2) wykonanie wału ziemnego lub innej przegrody budowlanej dźwiękochłonnej o wysokości 3.5 do 4.0 m. wokół zakładu od strony zabudowy mieszkaniowej;
- 3) obsadzenie przy opłotowaniu całego terenu zakładu gęstym szpalerem wysokiej i średniowysokiej zieleni zimnozielonej;

- 4) stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki);
- 5) zakazanie stosowania procesów połączonych ze spalaniem odpadów lub ich chemicznym rozkładem.

4. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku;

2) nakazuje się ominięcie wsi Dąbrówka Wlkp. transportem dowożącym odpady do segregacji i odwożącym wysegregowany materiał i wprowadzenie go na zakład z drogi od strony południowej.

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

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z projektowaną działalnością określają ustanowione, szczególne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

3) ścieki z zakładu odprowadzać do szczelnego podziemnego zbiornika na ścieki a po podłączeniu do kanalizacji miejskiej, odprowadzać do oczyszczalni w Zbąszynku;

4) wody opadowe z placów manewrowych, placów składowych, placów parkingowych, dróg wewnętrznych podczyszczać w piaskowniku oraz w separatorze i następnie kierować do naziemnego odizolowanego od powierzchni ziemi zbiornika wód opadowych.

5) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystywać dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu ekranujących;

6) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją należy minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;

7) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wygłębować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem należy:

1) zastosować technologię zgodną z technologią wykorzystywaną w procesie segregacji i przerobu odpadu zaliczaną do najlepszej dostępnej technologii w sektorze przetwarzania odpadów;

2) do składowania i przerobu odpadów, które mogą być źródłem szczególnie szkodliwych i niebezpiecznych zanieczyszczeń przewidzieć oddzielne miejsca i wykonać niezbędne zabezpieczenia tych miejsc zapobiegające przedostawaniu się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego;

3) uszczelniać powierzchnie komunikacyjne tj. placów składowych , manewrowych, dróg wewnętrznych, parkingów itp;

4) instalować urządzenia oczyszczające wody opadowe i roztopowe tj. separatory i osadniki, w szczególności na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi a następnie kierować wody opadowe do odizolowanego od powierzchni ziemi zbiornika wód opadowych;

5) stosować w pełni szczelny system ograniczający infiltrację wód opadowych z dróg do warstw wodonośnych ograniczający przenikanie substancji niebezpiecznych w sytuacjach wywołanych katastrofami pojazdów;

6) wykorzystywać podczyszczone wody opadowe gromadzone w zbiorniku naziemnym do zraszania odpadów organicznych poddawanych procesowi kompostowania a ewentualny ich nadmiar do nawadniania terenów zielonych znajdujących się na terenie zakładu;

7) zobowiązać inwestora do wykonania monitoringu wód podziemnych, ze względu na położenie zakładu w strefie ujęcia wody dla miejscowości Dąbrówka (ujęcia awaryjne);

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni ;

2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

zobowiązuje się każdego kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem :

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Zbąszynka.

§ 10.1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych do których zalicza się tereny dróg publicznych :

- 1) zwrócić szczególną uwagę na uformowanie zabudowy i zagospodarowania od strony dróg publicznych;
- 2) główne wejścia, reprezentacyjne elewacje zakładu i ozdobną zieleni lokalizować przy głównym ciągu ulicznym;
- 3) wjazdy i wejścia do zakładu akcentować poszerzeniami drogi w formie niewielkich placów.
- 4) jako zasadę zagospodarowania terenu ustala się :
 - a) realizację chodników;
 - b) realizację zatok postojowych dla samochodów zgodnie z przyjętymi wskaźnikami;
 - c) realizację pasów zieleni lub skwerów wzdłuż chodników;
 - d) realizację elementów małej architektury (wiaty, oświetlenie uliczne itp.);

2. Dla publicznych o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów poprzez :umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) ustala się zakaz wtórnego podziału terenów;
- 2) teren nie wymaga scalenia gruntów.

§ 12.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obsługę komunikacyjną terenu zapewni nowoprojektowana droga znajdująca się poza granicami opracowywanego planu dochodząca do drogi powiatowej nr 1215F relacji Dąbrówka Wlkp.- Zbąszynek, położona na południowy zachód od wsi Dąbrówka Wielkopolska.

2. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej, źródłem zaopatrzenia zakładu w wodę będzie:

- 1) na cele produkcyjne wody opadowe ujęte w szczelny naziemny zbiornik wody;
- 2) na cele bytowo – gospodarcze z wodociągu wiejskiego.

3. W ramach terenów objętych planem w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci kanalizacyjnych należy :

- 1) skanalizować powierzchnie placów manewrowych, składowych, parkingowych i dróg wewnętrznych;
- 2) skierować wody opadowe do piaskownika i wysoko wydajnego separatora oleju w celu oczyszczenia i oddzielenia zanieczyszczeń ropopochodnych;
- 3) odprowadzać oczyszczone ścieki deszczowe do naziemnego szczelnego zbiornika wód opadowych;
- 4) ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzać do szczelnego podziemnego zbiornika na ścieki.

4. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych:

- 1) docelowo istniejącą linią napowietrzną 15 kV przeznaczyć do skablowania;
- 2) istniejącą stacją transformatorową 15/0,4 kV zasilającą istniejących odbiorców pozostawić do dalszej eksploatacji;
- 3) potrzebną moc transformatorów przyjmować dopiero na etapie projektów budowlanych, które będą realizowane sukcesywnie w miarę rozbudowy zakładu, szczegóły określa warunki techniczne wydane przez właściciela sieci energetycznej.

5. W ramach terenów objętych planami obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci ciepłowniczej:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
- 2) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

6. W ramach terenów objętych planami w zakresie gospodarki odpadami należy :

1) balast powstający w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej podczas procesu segregacji i kompostowania gromadzić w specjalnych boksach, pojemnikach w wyznaczonym i odizolowanym miejscu do czasu przekazania go wyspecjalizowanej jednostce gospodarczej posiadającej wymagane zezwolenia na przerób lub utylizację;

2) odpady komunalne gromadzić w pojemnikach w miejscu osłony śmietnikowej z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działki a następnie przekazywać specjalistycznemu przedsiębiorstwu zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

7. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu również poza wyznaczonymi pasami drogowymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości jednostki funkcjonalnej, czy działki ewidencyjnej rozumie się:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

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

3) realizację w granicach konkretnego terenu nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

§ 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 i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 15.1. Strefy techniczne dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody właściciela sieci.

2. W obszarze ograniczonego użytkowania terenu dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wynoszącym 10.0 m. (po 5.0 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

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.

3. Na terenach położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 podlegającego szczególnej ochronie należy :

1) powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów uszczelnień;

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

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla 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 :

1) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego;

2) komunikacja piesza;

3) parkingi wewnętrzne bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe dla działki;

4) zieleni uzupełniająca i izolacyjna;

5) 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;

6) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości :

a) urządzenia telekomunikacyjne typu : abonenckie węzły dostępu, standardowe szafy kablowe oraz aparaty ogólnodostępne w kabinach telekomunikacyjnych i na słupach;

b) stacje transformatorowe wraz z swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

§ 17.1. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem „ P ”, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa produkcyjno – techniczną w zakresie której mieści się zakład segregacji odpadów użytkowych mający za zadanie :

1) segregację i sortowanie odpadów;

2) kompostowanie odpadów organicznych;

3) przerób kompostu na nawozy wysokiej jakości;

4) rozdrabnianie odpadów organicznych i produkcja półfabrykatów w postaci biopaliw.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) handel hurtowy i detaliczny związany z produktami wytworzonymi na terenach położonych w granicach niniejszego planu;

2) stacja paliw, stacja obsługi, myjnia;

3) usługi finansowe;

4) usługi transportowe;

5) zieleni izolacyjna i urządzona;

6) infrastruktura techniczna.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 85%;
powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%;

2) zagospodarowanie działki to :

a) hale do gromadzenia odpadu;

b) hale do segregacji odpadu;

c) budynek administracyjny wraz z pomieszczeniami socjalnymi i zapleczem administracyjnym;

d) pomieszczenia do przechowywania maszyn i urządzeń;

e) waga pomostowa;

f) zbiornik bezodpływowy do gromadzenia wody deszczowej;

g) kompostownia;

h) wał ziemny;

i) ogrodzenie z bramami wjazdowymi i wyjazdowymi;

j) magazyny i składy zabudowane i odkryte, silosy, zbiorniki, itp.;

k) place manewrowe;

3) dojazd do terenu z drogi wewnętrznej KDW;

4) parking na samochody ciężarowe czekające na rozładunek;

5) program parkingowy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania:

a) dla zakładu – 35-45 m.p./100 zatrudnionych;

b) dla biur i magazynów – 30 m. p./1000 m² pow. użytkowej;

c) dla stacji obsługi pojazdów – 5 m.p./1 stanowisko naprawcze;

d) dla obiektów administracyjnych i technicznych 30 m. p. /1000 m² pow. użytkowej;

6) trafostacje.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) linia nieprzekraczalna zabudowy :

a) dla obiektów uciążliwych zgodnie z rysunkiem planu;

b) od linii rozgraniczającej ulic w odległości 10.0 m.;

c) w pozostałych wypadkach zgodnie z prawem budowlanym;

2) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy ;

3) wysokość zabudowy od 3.5 do 15.0 m – nie dotyczy lokalnych akcentów tj. kominów, anten telewizyjnych itd.;

4) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.
5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej działalności produkcyjnej obejmuje:

- 1) miejsca postojowe;
- 2) zieleń urządzoną ;
- 3) urządzenia rekreacji.

6. Dodatkowo nakazuje się, aby działalność produkcyjna, składowa i prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, 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.

§ 18.1. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KDW przeznaczone pod drogi wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne :

- 1) miejsca postojowe dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy i warunki techniczne;
- 2) wszelkie urządzenia towarzyszące w postaci infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

droga wewnętrzna klasy D, jedno jezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 9.0 m, oznaczona w planie symbolem KDW.

4. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 13.

5. Dodatkowo dla terenu oznaczonego w planie symbolem KDW należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.

§ 19. Ustalenia dotyczące zlokalizowanej na terenie opracowania napowietrznych linii energetycznej średniego napięcia 15 kV :

- 1) wyznaczyć obszar ograniczonego użytkowania;
- 2) przeznaczyć docelowo do skablowania i zmiany istniejącego przebiegu.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka .

§ 21. 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 Gminy Zbąszynek.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XII/ 32/ 2007
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 30 sierpnia 2007r.

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r Nr 142 poz. 1591 z późn.zmianami) i art.184 ustawy z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005r. Nr 249 poz. 148 z późn. zmianami) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga co następuje:

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wlkp. w granicach określonych na rysunku planu w załączniku graficznym nr 1, nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XII/32/2007
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 30 sierpnia 2007 r.

**Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga co następuje :

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wlkp. wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w Urzędzie Miejskim w Zbąszynku w dniach od 03 lipca 2007r. do 24 lipca 2007 r. nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

