UCHWAŁA NR VI/12/2003
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU
z dnia 24 kwietnia 2003 r.

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

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 tekst jednolity) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) **uchwala się, co następuje :**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa uchwalonego uchwałą Nr III/17/85 RNMiG Zbąszynek z dnia 18 stycznia 1985 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 4 poz. 106 z 1985 r., zmienionego uchwałą Nr XI/59/86 RNMiG Zbąszynek z dnia 24 września 1986 r. opublikowaną w Dz. Urz . Woj. zielonogórskiego nr 11, poz. 307 z 1986 r. oraz uchwałą Nr XX/52/91 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 19 grudnia 1991 r. opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 17, poz. 152 z 1994 r. ,uchwałą Nr XXVII/31/96 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 listopada 1996 r. opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 1, poz.13 z 1997 r., uchwałą Nr II/14/98 z dnia 3 grudnia 1998 r. opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 24, poz. 273, w części dotyczącej terenów położonych w obrębie miasta Zbąszynek.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustala się następujące warunki ogólne zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, w tym:

1. Określa się następujące funkcje użytkowania terenu :
   1) dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej,
   2) towarzyszącą w postaci zabudowy usługowej i komunikacji.
2. Określa się zasady podziału na działki :
   1) liniami rozgraniczającymi obowiązującymi, rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
   2) liniami rozgraniczającymi postulowanymi w postaci podziałów wewnętrznych rozgraniczającymi tereny o tym samym przeznaczeniu, o tych samych zasadach zagospodarowania.
3. Określa się zagospodarowania działek według następujących zasad:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   2) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi terenami funkcjonalnymi według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.
4. Trasy przewodów infrastruktury technicznej pokazane na rysunku planu są graficznym obrazem zasad obsługi terenów i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych. Ich przebieg może mieć miejsce jedynie w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 3.

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów :

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem **"M"**, dla których :
   1) ustala się następujące wymagania :

a) maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10 m. do kalenicy,
b) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi kształtowanymi w nawiązaniu do całości historycznej zabudowy miasta a w szczególności :
pokrycie z dachówki ceramicznej typu karpiówka,
połacie dachowe zbiegające się w kalenicy, w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej o kącie nachylenia równym 45^0,
ukształtowanie połaci dachu przy zachowaniu charakterystycznego zaakcentowania wychylenia okapu z płaszczyzny dachu.

2) dopuszcza się lokalizację:
a) budynków gospodarczych lub usługowych związanych z handlem, gastronomią, rzemiosłem nieuciążliwym jako przybudowanych obiektów do budynków mieszkalnych lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
c) nasadzeń drzew i krzewów,
d) urządzeń rekreacji i wypoczynku,

3) zakazuje się :
a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18 m,
b) wydzielania działek budowlanych lub rekreacyjnych o powierzchni mniejszej niż 600 m^2,
c) lokalizacji usług które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,

4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń o których mowa w § 3 ust 1 pkt 2, jest :
a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym o którym mowa w § 3ust 1 więcej niż 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400m^2.

2. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem "**U**", dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
a) teren przeznaczony pod obiekty handlowo - usługowe,
b) maksymalna wysokość obiektów, trzy kondygnacje,
c) zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,

2) dopuszcza się lokalizację :
a) budynków mieszkalnych,
b) dróg dostawczych, i miejsc postojowych,
c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu,
d) nasadzeń drzew i krzewów,

3) zakazuje się **:**
a) lokalizacji usług które mogą znacząco wpływać na środowisko
b) lokalizacji usług które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,

3. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „**KL**" dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
b) szerokość jezdni 6.0 m,
c) dwustronny chodnik ze ścieżką rowerową w płaszczyźnie chodnika,

3) dopuszcza się :
realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych,

4) zakazuje się :
realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

4. Wyznacza się teren stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem **"NS"**, dla którego ustala się następujące wymagania :
   1) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na których są zlokalizowane .
   2) konieczność, zabezpieczenia terenu o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z zabezpieczeniem dojazdu jezdnią utwardzoną.

5. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną.
   1) zaopatrzenie w wodę : pokrycie potrzeb z istniejącego wodociągu na terenie miasta,
   2) doprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni,
   3) dopuszcza się, gromadzenia wód opadowych, na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem,
   4) zaopatrzenie w energię elektryczną: zasilanie terenu objętego planem w energię z istniejącej stacji transformatorowej 15/0.4 kV, zlokalizowanej przy ul. Szerokiej,
   5) zaopatrzenie w ciepło:
      a) zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła ,
      b) obowiązek stosowania czynnika grzejnego w kotłowniach, w postaci paliwa ekologicznego.

§ 4

1. Określa się warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego :
   1) w zakresie ochrony powierzchni ziemi : gleba urodzajna (humus) w czasie wykonywania wykopów pod obiekty i komunikację powinna być odłożona i wykorzystana na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń (trawniki, krzewy, drzewa),
   2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego : obowiązującym czynnikiem grzejnym jest paliwo ekologiczne,
   3) w zakresie ochrony zieleni : obowiązuje ochrona istniejących drzew.

2. Określa się warunki ochrony wartości kulturowych:
   w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Zbąszynka i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a odkryty przedmiot zabezpieczyć i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.
3. Obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i obiektów poprzez spełnienie warunków umożliwiających poruszanie się tych osób, (przejścia piesze projektować w poziomie jezdni kołowej, a różnice poziomów, niwelować pochylniami).
4. Określa się, tymczasowy sposób, zagospodarowania terenów dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe przeznaczenie :
   do czasu ich zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, dopuszcza się również do zabudowy terenu obiektami tymczasowymi , jeżeli ich budowa jest niezbędna dla prawidłowego wykorzystania terenów, lub obiekty będą mogły być adaptowane dla przyszłego , zgodnego z planem użytkowania.

§ 5

Ustala się **0** % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 6

Tracą moc dotychczasowe ustalenia planu o którym mowa w § 1 ust. 1 w części ustaleń, objętych niniejszą uchwałą.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na urzędowych tablicach ogłoszeń.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ mgr inż. Jan Mazurek