# UCHWAŁA NR IX/ 19 /2003
# RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU
# z dnia 21 sierpnia 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 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity) oraz art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ( Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz.139 z późn. zm.),
**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 1985r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 4 poz. 106 z 1985r., zmienionego uchwałą Nr XI/59/86 z dnia 24 września 1986r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 11, poz. 307 z 1986r. oraz uchwałą Nr XX/52/91 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 19 grudnia 1991r. opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 17, poz. 152 z 1994r., uchwałą Nr XXVII/31/96 z dnia 20 listopada 1996r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 1, poz. 13 z 1997r., uchwałą Nr II/14/98 z dnia 3 grudnia 1998r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 24, poz. 273, w części dotyczącej terenów położonych w obrębie miasta Zbąszynek.
2. Integralną częścią 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 terenów:
   **1)** dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
   **2)** towarzyszącą w postaci zabudowy przemysłowej, magazynów i składów,
   **3)** uzupełniającą w postaci zieleni 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 zagospodarowanie 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 budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.

4. Trasy przewodów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu są graficznym obrazem zasad obsługi terenów i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych. Przebieg ich może mieć miejsce jedynie w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulice.

**§ 3**

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów:
1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem **„ M1”**, dla których:
   **1)** ustala się następujące wymagania:
   **a)** maksymalna wysokość obiektów, jedna kondygnacja i poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 7,5 m dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku,

**b)** zwieńczenie budynków dachami dwuspadowymi kształtowanymi, w nawiązaniu do całości historycznej zabudowy miasta a szczególności :
- pokrycie z dachówki ceramicznej typu karpiówka,
- połacie dachowe zbiegające się w kalenicy w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej o kącie nachylenia równym 45 °,
- ukształtowanie połaci dachu przy zachowaniu charakterystycznego zaakcentowania wychylenia okapu z płaszczyzny dachu.

**c)** układ dachów w układzie szczytowym,

**2)** dopuszcza się lokalizacje:

**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 20 m,

**b)** wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600 $m^2$,

**c)** lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

**d)** lokalizacji instalacji należących do przedsięwzięć powodujących przekroczenia 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 lit. a jest:

**a)** to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,

**b)** zachowanie zasad, aby nie zajmowały łącznie z zabudową o której mowa w § 3 ust.1 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 $m^2$.

**2.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem **„M 2 ”** , dla których :

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10,0 m dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku,

**b)** zwieńczenie budynków dachami dwuspadowymi kształtowanymi, w nawiązaniu do całości historycznej zabudowy miasta a szczególności :
- pokrycie z dachówki ceramicznej typu karpiówka,
- połacie dachowe zbiegające się w kalenicy w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej o kącie nachylenia równym 45 °,
- ukształtowanie połaci dachu przy zachowaniu charakterystycznego zaakcentowania wychylenia okapu z płaszczyzny dachu.

**c)** układ dachów w układzie szczytowym,

**2)** dopuszcza się lokalizacje:

**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 20 m,

**b)** wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600 $m^2$,

**c)** lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

**d)** lokalizacji instalacji należących do przedsięwzięć powodujących przekroczenia 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 lit. a jest:

**a)** to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,

**b)** zachowanie zasad, aby nie zajmowały łącznie z zabudową o której mowa w § 3 ust.1 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 $m^2$.

**3.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem **„M 3”** , dla których :

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 11,0 m dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku,

**b)** zwieńczenie budynków dachami dwuspadowymi kształtowanymi, w nawiązaniu do całości historycznej zabudowy miasta.

**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 20 m,

**b)** wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600 $m^2$,

**c)** lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

**d)** lokalizacji instalacji należących do przedsięwzięć powodujących przekroczenia 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 lit. a jest:

**a)** to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,

**b)** zachowanie zasad, aby nie zajmowały łącznie z zabudową o której mowa w § 3 ust.1 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 500 $m^2$.

**4.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **„U ”** , dla którego :

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** teren przeznaczony pod obiekty handlowo - usługowe do 1000 $m^2$,

**b)** maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje,

**c)** zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,

**2)** dopuszcza się lokalizację:

**a)** dróg dostawczych, placów manewrowych i ciągów pieszych,

**b)** urządzeń sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu,

**c)** nasadzeń drzew i krzewów,

**3)** zakazuje się :

**a)** lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

**b)** lokalizacji instalacji należących do przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

**5.** Wyznacza się teren zabudowy rzemieślniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **„UR ”**, dla których :

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** tereny przeznaczone pod usługi rzemieślnicze różne, dostosowane do potrzeb użytkowników nieruchomości,

**b)** obiekty nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji,

**c )** zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,

**2)** dopuszcza się lokalizację :

**a)** budynków mieszkalnych, ale tylko dla właścicieli nieruchomości,

**b)** dróg dostawczych i placów manewrowych,

**c)** urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,

**d)** nasadzeń drzew i krzewów,

**3)** dopuszcza się dla budynków usługowych dachy wielopołaciowe lub płaskie, pokrycie dachowe jednakowe na wszystkich budynkach,

**4)** zakazuje się:

**a)** lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

**b)** lokalizacji instalacji należących do przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

**6.** Wyznacza się teren działalności produkcyjnej, magazynowania i składowania oznaczony na rysunku planu symbolem **„P, S ”** dla którego:

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** maksymalna wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji, ale nie wyższe niż 9,0 m dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku,

**b)** zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,

**2)** dopuszcza się:

**a)** lokalizowanie budynków usługowych,

**b)** lokalizację dróg dostawczych, placów manewrowych, ciągów pieszych,

**c)** nasadzeń drzew i krzewów,

**d)** lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,

**e)** dla budynków usługowych i magazynowych dachy wielopołaciowe i płaskie, pokrycie dachowe jednakowe na wszystkich budynkach.

**3)** zakazuje się:

**a)** lokalizacji instalacji należących do przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

**b)** lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii,

**7.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **„ ZP ”**, gdzie obowiązują ograniczenia i uwarunkowania w celu zachowania i ochrony występujących wartości przyrodniczych, dla których:

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** zachowanie istniejących drzew, krzewów i terenów zielonych,

**b)** wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,

**2)** dopuszcza się:

**a)** lokalizacje pojedynczych obiektów gastronomii i kultury,

**b)** lokalizację urządzeń i elementów małej architektury,

**c)** lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**d)** lokalizacje urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,

**e)** lokalizacje lokalnych ciągów komunikacyjnych pieszych,

**f)** tworzenie płaszczyzn wodnych.

**8.** Wyznacza się teren urządzeń energetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **„ NS ”**, dla którego:

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** lokalizacja stacji transformatorowej,

**b)** ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekty i urządzenia mogące znacząco wpływać na środowisko, nie mogą wykraczać poza granice trenów, na których są zlokalizowane i tym samym powodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

**c)** konieczność zapewnienia terenu o minimalnych wymiarach 8,0 m x 8,0 m z zabezpieczeniem dojazdu.

**9.** Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **„ KL 1”** dla którego:

**1)** ustala się następujące wymagania:

**a)** droga zbierająca ruch z dróg lokalnych i dojazdowych,

**b)** szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,

**c)** szerokość jezdni 6,0 m,

**d)** jednostronny chodnik min. 5,0 m ze ścieżką rowerową dwukierunkową na wydzielonym pasie i z pasem zieleni izolacyjnej,

**2)** dopuszcza się realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej,

**3)** zakazuje się realizacji obiektów z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

**10.** Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KL”** dla których:
- **1)** ustala się następujące wymagania:
  - **a)** szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
  - **b)** szerokość jezdni 6,0 m,
  - **c)** dwustronny chodnik min. 2,0 m ze ścieżką rowerową jednokierunkową na wydzielonym pasie i pasem zieleni izolacyjne,
- **2)** dopuszcza się realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych,
- **3)** zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

**11.** Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KD”,** dla których:
- **1)** ustala się następujące wymagania:
  - **a)** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - **b)** szerokość jezdni 6,0 m,
  - **c)** jednostronny chodnik,
- **2)** dopuszcza się realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych,
- **3)** zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

**12.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KP”**, dla których:
- **1)** ustala się następujące wymagania:
  szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, bez wydzielania jezdni,
- **2)** dopuszcza się:
  - **a)** nasadzenie drzew z jednej strony,
  - **b)** realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych,
- **3)** zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

**13.** Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KX”**, dla których:
- **1)** ustala się następujące wymagania:
  szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
- **2)** dopuszcza się:
  - **a)** realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej,
  - **b)** nasadzenie drzew po obu stronach ciągu.
- **3)** zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

**14.** Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- **1)** zaopatrzenie w wodę, pokrycie potrzeb z istniejącego wodociągu na terenie objętym planem,
- **2)** odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
  - **a)** odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych/ w dwóch miejscach/ do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ul. Kościelnej,
  - **b)** dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem,
- **3)** zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - **a)** zasilanie terenu objętego planem w energię z istniejących i projektowanych stacji trasformatorowych 15/0,4 kV , kablowymi sieciami NN-0,4 kV, zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w liniach ogrodzeń,
  - **b)** oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,
- **4)** Zaopatrzenie w ciepło:

**a)** zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła,
**b)** obowiązek stosowania czynnika grzejnego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego,

**5)** Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia znajdującego się w liniach rozgraniczających ul. Kościelnej,

**6)** Urządzenia telekomunikacyjne: sieć telefoniczną magistralną tworzą przewody zlokalizowane w liniach rozgraniczających ul. Kościelnej,

**7)** Usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na terenie działek i wywóz ich na wysypisko w Kosieczynie.

**§ 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, drzewa, krzewy),

**2)** w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującym czynnikiem grzejnym jest paliwo ekologiczne,

**3)** w zakresie ochrony zieleni, obowiązuje ochrona istniejących drzew.

**2.** Warunki ochrony wartości kulturowych:
Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są: niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Zbąszynka i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot, 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 należy projektować w poziomie jezdni kołowej, różnice poziomów niwelować pochylniami.

**4.** Określa się tymczasowy sposób zagospodarowania terenów, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe przeznaczenie, dopuszcza się 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 naliczeniu opłaty, 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