UCHWAŁA NR XXV/ 6 / 2005
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 17 marca 2005 r.

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

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 późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Zbąszynku **uchwala co następuje :**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XVI/6/2004 z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz wsi Kosieczyn i Chlastawa uchwalonego uchwałą Nr XXIII/1/2001 z dnia 22 lutego 2001 r. oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek uchwalonym uchwałą Nr XVII /77/2000 z dnia 11 maja 2000 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz wsi Kosieczyn i Chlastawa.
2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Chlastawa ograniczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały :
   1) od południa drogą wojewódzką o nr ewid. działki 24,
   2) od zachodu drogą powiatową o nr ewid działki 302
   3) od północy gruntami rolnymi o nr ewid. dz. 291/2,
   4) od wschodu gruntami rolnymi o nr ewid. dz. 290/2.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki :
   1) rysunek planu w skali 1: 500 będący załącznikiem graficznym nr 1,
   2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1: 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
   3) rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załączniki nr 3 i 4 oraz 4a.

§ 2

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod usługi związane z obsługą komunikacji, gastronomią, handlem, zabudową mieszkaniową, infrastrukturą techniczną i komunikacją.

§ 3

1. Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej :
   1) ustalenia dotyczące użytkowania terenów (przeznaczenia terenów),
   2) ustalenia wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) ustalenia wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) ustalenia wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
7) ustalenia wynikające ze szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
8) ustalenia wynikające ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
11) ustalenia dotyczące stawek procentowych.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów, lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 4

Ilekroć 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 użytkowania 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) **Użytkowaniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
9) **Użytkowaniu 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 a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej.
11) **Drogach wewnętrznych –** należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą , drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych.
12) **Powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
13) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy –**należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów i elementów wystroju architektonicznego.

14) **Usługi komercyjne –** należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego.
15) **Uciążliwości –** należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione i określone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikacją przedsięwzięć do sporządzenia raportu i o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490).
16) **Zagospodarowaniu tymczasowym –** należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 5

Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują :
1) podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8),
2) dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9,
3) obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub postulowanymi(oznaczony linią przerywaną).
4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym (art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.),
5) przebieg linii rozgraniczających postulowanych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek),
6) 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,
7) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury tech-nicznej,
8) na rysunku planu, tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgod-nie z ich podstawowym przeznaczeniem,
9) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II
Ustalenia planu

§ 6

1. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **"MN",** dla którego ustala się, następujące wymagania :
   1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
      a) budynków usługowych lub gospodarczych jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego 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 elementów małej architektury,

3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopusz-czalnego , wymienionych w ust. 2 pkt. 2 jest :
   a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
   b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
4) zakazuje się :
   lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej,
5) zakazuje się :
   a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18.0 m,
   b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 400 m^2.

2. Wyznacza się teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **"UC",** dla którego ustala się, następujące wymagania :
   1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod obiekty i urządzenia handlowo -usługowe o znaczeniu lokalnym, zabezpieczające podstawowe potrzeby mieszkańców (budynki handlu, gastronomii, usług bytowych, usług rzemiosła itp.),
   2) w ramach terenu lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektów,
   3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
      a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
      b) nasadzeń drzew i krzewów,
   4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w ust. 3 pkt 3 jest :
      dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego.

3. Wyznacza się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem „**KS, U**", dla którego ustala się następujące wymagania :
   1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod usługi komunikacyjne związane z obsługą podróżnych: bar, sklep i stacja paliw, myjnia,
   2) w ramach terenu lokalizację :
      a) dojazdów, placów manewrowo - postojowych i miejsc parkingowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektów,
      b) pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3.0 m. z zastosowaniem gatunków zimnozielonych i szybko rosnących wzdłuż granic działki od strony terenów mieszkaniowych.
      c) trafostacji,
   3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego , takiego jak :
      a) stacja auto-gazu,
      b) drzew, ozdobnych krzewów i powierzchni trawiastej,
      c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
   4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopusz-czalnego wymienionych w ust. 3 pkt 3 jest :
      a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
      b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
   5) zakazuje się :
      lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

4. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„KD”** stanowiący drogę powiatową klasy Z (zbiorczą) dla którego :
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
      b) szerokość jezdni 6.0 m, dwustronnie chodniki oddzielone zieleńcami od jezdni,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) ciągów infrastruktury technicznej oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
      b) nasadzeń zieleni izolacyjnej i ozdobnej wzdłuż chodników,
      c) ścieżki dwukierunkowej rowerowej w poziomie chodnika,
      d) zatok i wiat przystankowych,
      e) obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
   3) zakazuje się :
      lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.
5. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„KDW”** stanowiący drogę klasy D (dojazdowa) dla którego :
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m.,
      b) szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik oddzielony zieleńcem od jezdni,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      sieci podziemnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
   3) zakazuje się :
      lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.
6. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **"NO”,** dla którego ustala się następujące wymagania : lokalizacja przepompowni
   a) konieczność doprowadzenia wody i energii,
   b) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m z zastosowaniem gatunków zimnozielonych w co najmniej 50 %,
   c) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane.

§ 7

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania :
1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania :
   a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew i zakrzewień,
   b) dopuszcza się zmianę ukształtowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę stacji paliw,
2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania :
   forma i gabaryty obiektów oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.

§ 8

W celu ochrony zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące wymagania :

1. Przy lokalizacji obiektów i urządzeń stacji paliw należy uwzględnić przepisy szczególne sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.
2. W celu zachowanie wartości przyrodniczej należy chronić :
   1) powierzchnię ziemi i gleby poprzez :
      a) odłożenie i wykorzystanie na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń (na trawniki i pod krzewy i drzewa) glebę urodzajną (humus) uzyskaną w czasie wykonywania wykopów pod zabudowę i komunikację,
      b) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu,
      c) utrzymanie istniejącej zieleni drzewiasto – krzewiastej uzupełnienie jej gatunkami dostosowa - nymi do siedliska,
      d) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w pełną infrastrukturę techniczną,
      e) gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystywanie jej do podlewania terenów zielonych,
      f) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i po segregacji wywożenie ich na wska-zane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,
   2) wody powierzchniowe i podziemne poprzez :
      a) wprowadzenie równych nawierzchni wysepek, chodników i podjazdów wykonanych z materiałów niepalnych, szczelnych i zmywalnych ze spadkiem do kratek ściekowych kanalizacji ogólnospławnej,
      b) uszczelnienie niecki punktu załadunku surowców płynnych i placów dystrybucji z odprowadzeniem wód opadowych i rozlewów szczelnymi rurociągami do urządzeń oczyszczających i seperatora substancji ropopochodnych,
      c) zainstalowanie urządzeń zabezpieczających przed przenikaniem produktów naftowych do gruntu i wód gruntowych,
      d) zainstalowanie instalacji do monitorowania pomiaru stanu magazynowanych produktów,
   3) atmosferę poprzez :
      a) zainstalowanie urządzeń zabezpieczających przed emisją par produktów naftowych do powietrza atmosferycznego w procesach napełniania zbiorników magazynowych stacji oraz wydawania tych produktów do zbiorników pojazdów samochodowych,
      b) wykorzystanie dla celów grzewczych paliw gazowych płynnych, energii elektrycznej, słonecznej lub geotermalnej,
      c) zachowanie wymogów określonych w przepisach szczególnych dotyczących dopuszczalnych emisji.
3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy :
   zachować w maksymalnym stopniu istniejące drzewa i uzupełnić je zróżnicowaną gatunkowo o wysokich walorach ozdobnych zielenią wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie.
4. Lokalizacja przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco pogorszyć stan środowiska dla, których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane podlega procedurze ocen oddziaływania na środowisko.
5. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 9

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej należy
   1) chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz,
   2) osoba która w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryła przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem obowiązana jest :

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Zbąszynka.

2. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpi - sanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

§ 10

W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej (drogi kołowe i ciągi piesze i place) ustala się następujące wymagania :

1) wzdłuż dróg **KD** i **KDW** chodniki oddzielić od jezdni trawnikiem z zielenią ozdobną o szerokości jednego metra ze szpalerem drzew,
2) główne wejście, reprezentacyjną elewacje i ozdobną zieleń zlokalizować od strony drogi powiatowej,
3) wzdłuż granicy działki o nr ewid 112/3 , lokalizacja pasa zieleni izolacyjnej zimnozielonej co najmniej o szerokości 3.0 m.

§ 11

W celu właściwego kształtowania zabudowy

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN :**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i a 4.0 od działek sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu,
2) sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym w stosunku do drogi dojazdowej,
3) zachowanie zasady , aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60 %,
4) maksymalna wysokość :
   a) zabudowy mieszkaniowej jedna kondygnacja i poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 9,0m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu,
   b) zabudowy usługowej i gospodarczej 6,0 m.,
5) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko-podobnym i kącie nachylenia połaci dachu w zabudowie mieszkaniowej od 35^{o} do 45^{o} i nadwieszonych okapach,
6) kolor dachów : naturalny kolor dachówki ceramicznej,
7) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
8) kolory tynków ścian : pastelowe (ciepłe),
9) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, jak dla pojedynczej działki.

2. Dla zabudowy usługowej **UC :**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oraz 6.0 m od działek sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu,
2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła max. 40 % a powierzchnia biologicznie czynna 20 %,
3) maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu, dopuszcza się wyższe elementy budynków o charakterze akcentów architektonicznych,
4) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o pokryciu ceramicznym dachówko podobnym o kącie nachylenia połaci dachu do 45^{o},

5) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
6) kolory tynków ścian : pastelowe (ciepłe),

3. Dla zabudowy związanej z obsługą komunikacji **KS,U** :
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10.0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej 6.0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, 16.0 m od działek sąsiednich, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) zachowanie zasady, aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła max. 60 %, powierzchnia biologicznie czynna 10%,
   3) maksymalna wysokość obiektów do 8.0 m. licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu,
   4) zwieńczenie budynków, dachami wielospadowymi,
   5) dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach stosowanie dachów płaskich.

§ 12

W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się :
1) teren nie wymaga scalenia gruntów,
2) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.

§ 13

1. W celu określenia szczególnych warunków w zagospodarowania ustala :
   1) wymagania związane z oddziaływaniem linii energetycznych średniego napięcia,
   2) wymagania szczególne dla obsługi i zagospodarowania terenu związane z występowaniem obszarów podlegającej prawnej ochronie (teren leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Wielkopolska Dolina Kopana"),
2. W celu określenia ograniczeń ustala się zasięg :
   1) strefy uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi dla linii 15 kV po 5.0 m od osi w obie strony. Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania w tej strefie,wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia i uzgodnienia z właściwym Zakładem Energetycznym,
   2) na terenach położonych w zasięgu Zbiornika Wód Podziemnych należy :
      a) powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych uszczelnić,
      b) wody opadowe odprowadzać siecią kanalizacyjną do zbiornika retencyjnego po wstępnym ich oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach.

§ 14

1. W zakresie komunikacji ustala się :
   system komunikacji na terenie będącym przedmiotem opracowania, składa się z drogi powiatowej klasy Z i drogi wewnętrznej klasy D.
2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :
   1) odprowadzenie ścieków :
      a) odprowadzenie ścieków komunalnych i deszczowych , poprzez projektowaną przepompownię, projektowaną siecią grawitacyjno - tłoczną kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia drogi powiatowej do oczyszczalni ścieków w Zbąszynku,
      b) nie dopuszcza się spływu powierzchniowego wód opadowych z terenów utwardzonych,
   2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia drogi powiatowej i wojewódzkiej,
   3) zasilanie terenu w energię elektryczną liniami kablowymi niskiego napięcia z istniejącej tra-fostacji 15/04 kV zlokalizowanej we wsi Chlastawa,
   4) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w liniach

rozgraniczenia drogi wojewódzkiej,

5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejnego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego,
6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębior - stwo.

§ 15

Na terenie o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu,

1) użytkowanie dotychczasowe,
2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki,
3) wygrodzenie terenu działki.

§ 16

Ustala się **30 %** - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 17

Niniejsza uchwała zmienia ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa uchwaloną uchwałą Nr XXIII/1/2001 r. z dnia 22 lutego 2001 r.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka.

§ 19

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

Przewodniczący Rady

/-/ mgr inż. Jan Mazurek