



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 11 kwietnia 2017 r.

Poz. 943

### UCHWAŁA NR XXX/439/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZINIE

z dnia 31 marca 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w pierwszym obrębie miasta Świebodzin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIII/626/2014 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 29 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w pierwszym obrębie miasta Świebodzin, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w pierwszym obrębie miasta Świebodzin, zwany dalej planem.

2. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały, są następujące załączniki:

1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo – cyfrowego;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) obszary i elementy zagospodarowania chronione planem:

a) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza poewangelickiego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków - tożsama z północnym fragmentem granicy zabytkowego cmentarza poewangelickiego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (ob. cmentarz komunalny),

b) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego: „K” – tożsama z granicą obszaru otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin - nr rejestru zabytków – 59 i 2165,

- c) osie urbanistyczne (kompozycyjne),
- d) oś widokowa;
- 7) granice stref ochronnych lub uciążliwości:
  - a) maksymalna granica powierzchni grzebalnej cmentarza czynnego i jego rozszerzenia;
  - b) granice stref ochrony sanitarnej od granicy cmentarza czynnego i jego rozszerzenia wyznaczone w odległości 50 m i 150 m od maksymalnej powierzchni grzebalnej cmentarza czynnego;
  - c) granica obszaru 150 m od istniejącego ujęcia wody;
- 8) istniejące ujęcie wody;
- 9) obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) proponowane podziały na działki budowlane;
- 2) obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granica obszaru otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin wpisanego do rejestru zabytków - tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”;
  - b) informacja o położeniu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”;
  - c) informacja o położeniu w granicach scalonej części wód powierzchniowych „Gniła Obra (SO0104)”;
  - d) informacja o położeniu w granicach концесји PGNiG SA w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn” – концесја nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016r.;
- 3) istniejąca infrastruktura techniczna;
- 4) obszar rozszerzenia cmentarza;
- 5) orientacyjna lokalizacja nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 6) oznaczenia klas dróg stanowiących dostęp komunikacyjny, a położonych poza obszarem objętym planem:
  - a) [KDGP] – droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) [KDZ] – droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
  - c) [KDL] – droga publiczna klasy drogi lokalnej,
  - d) [KDW] – droga wewnętrzna.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo – cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;

3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;

4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję lub funkcje (w przypadku terenów innych niż jednofunkcyjne), której lub których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza

niż 60% ogólnej powierzchni terenu lub działki; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję podstawową wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji lub jedną z nich;

5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć:

a) wskazaną dla terenu określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN), gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% ogólnej powierzchni terenu lub działki; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję uzupełniającą wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji,

b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu sieci infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;

b) kondygnacji i części podziemnych budynku;

c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku;

d) budowli, w szczególności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych lokalizowanych na terenach o symbolu przeznaczenia E;

7) obowiązującej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, do której należy sytuować noworealizowane budynki główne przegrodą zewnętrzną, z dopuszczeniem uskoków w głąb działki na co najwyżej 30% jej długości oraz z dopuszczeniem wycofania linii parteru i rozwiązania go w postaci podcienia, arkad, wnęk; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz budynków towarzyszących, które należy lokalizować w głębi działki; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą też sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami-wysokość liczoną od poziomu urządzanego terenu do najwyżej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem,

b) w odniesieniu do budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

11) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

12) towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

13) lokalizacji w głębi działki – należy przez to rozumieć usytuowanie, wskazanych w ustaleniach szczegółowych budynków, w odległości nie mniejszej niż 1 m od linii wyznaczonej przez maksymalnie wysunięte w stronę przyległych ulic lico istniejących i projektowanych budynków o podstawowej funkcji terenu;

14) modernizacji [obiektu budowlanego] – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych obiektu budowlanego, w szczególności budynku, realizowanych w szczególności poprzez:

a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,

b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,

c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;

15) modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]- należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;

16) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno – gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, gazu, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki;

17) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

18) osi kompozycyjnej – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą biegnącą przez wskazane na rysunku planu miejsca istniejącego lub planowanego układu elementów przestrzennych np. cmentarza, parku, zespołu zabudowy, do przebiegu której należy harmonijnie dowiązywać planowane zagospodarowanie terenu;

19) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne, cenne elementy zagospodarowania terenu lub terenów wymagające wyeksponowania widokowego, w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu, na przebiegu której zagospodarowanie terenu nie może całkowicie przegradzać widoku.

**§ 4. 1.** Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych unikalnym symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu literowo – cyfrowym. Symbol literowy oznacza symbol przeznaczenia terenu (przeznaczenie podstawowe terenu), cyfra kolejny numer terenu.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 5. 1.** Obszar objęty planem nie obejmuje:

1) obiektów i terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;

2) terenów i obszarów górniczych;

3) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i szczególnego zagrożenia powodzią;

4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

5) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, określono w ustaleniach szczegółowych planu. Na obszarze planu nie występują tereny, dla których określa się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 1.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

1) tereny zabudowy:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia MN,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia MW,

c) tereny usług publicznych - oznaczone symbolem przeznaczenia Up,

d) tereny usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko - oznaczone symbolem przeznaczenia UU,

e) tereny usługowo - produkcyjne - oznaczone symbolem przeznaczenia U,P;

2) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem przeznaczenia ZP;

3) tereny cmentarza i zieleni cmentarnej:

a) teren cmentarza czynnego z zielenią cmentarną – oznaczony symbolem przeznaczenia ZCc,

b) tereny zieleni cmentarnej - izolacyjnej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZCz;

4) tereny infrastruktury i komunikacji:

a) tereny obsługi w zakresie elektroenergetyki – oznaczone symbolem przeznaczenia E,

b) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczone symbolem przeznaczenia KDGP,

c) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ,

d) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,

e) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,

f) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia KDW,

g) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem przeznaczenia KX.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Maksymalna dopuszczona wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem zakazu wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 50 m wysokości nad poziomem terenu.

2. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

1) noworealizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) w przypadku wydzielenia nowych, niewyznaczonych na rysunku planu, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5m od linii podziału geodezyjnego lub zewnętrznej krawędzi wydzielonej drogi lub ciągu.

3. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz inne roboty budowlane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) modernizację istniejącej zabudowy;
- 4) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od granicy z działką budowlaną, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to granicy z drogą publiczną czy wewnętrzną.

6. Geometria dachów budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

7. Pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy towarzyszącej należy dostosować do kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.

8. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej obowiązuje kolorystyka o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i barw achromatycznych (neutralnych) oraz z dopuszczaniem złamanej barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych.

9. Na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

10. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość.

11. Zabrania się realizacji wolno stojących nośników reklamowych, z wyłączeniem słupów reklamowych o średnicy nie większej niż 1,5 m i wysokości nie większej niż 3m.

12. Zabrania się realizacji nośników reklamowych innych niż wolno stojące:

- 1) na terenach usług publicznych;
- 2) na terenie cmentarza czynnego i zieleni cmentarnej;
- 3) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych.

13. Jeżeli w tekście uchwały nie zaznaczono inaczej, dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolno stojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 10m<sup>2</sup> dla terenu działki budowlanej oraz z dopuszczeniem na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia U,P zwiększenia łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, do 20m<sup>2</sup> dla terenu działki, z zastrzeżeniem iż:

1) musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową i zagospodarowaniem terenu jednolity i harmonijny zespół;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej:

a) łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 3m<sup>2</sup>,

b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych mocowanych do elewacji obiektów, z zastrzeżeniem jej dostosowania formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,

c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny działalności.

14. Ustala się zachowanie i ochronę wskazanych na rysunku planu osi urbanistycznych (kompozycyjnych) oraz osi widokowej oraz realizację zagospodarowania w sposób umożliwiający ich wyeksponowanie lub nawiązanie do nich.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz na terenach zieleni cmentarnej i cmentarzy ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów niewymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny.

4. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

5. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MW jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP jako terenów rekreacyjno – wypoczynkowych niewykorzystywanych w porze nocy.

6. Plan wskazuje na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej od granicy terenów oznaczonych symbolem ZCc/1iZCc/2przeznaczonych pod cmentarz czynny z zielenią cmentarną w odległości:

1) 50 m, w granicach której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) od 50 m do 150 m, w granicach której obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Plan wskazuje maksymalną granicę powierzchni grzebalnej cmentarza czynnego i jego rozszerzenia.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. W planie wskazuje się następujące obszary objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków: otoczenie zabytku, którym jest zespół urbanistyczno - krajobrazowy miasta Świebodzina, wpisany wraz z tym otoczeniem do rejestru zabytków pod nr 59 i 2165.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”, w granicach której obowiązuje:

1) ochrona wartości widokowych i krajobrazowych oraz panoram zabytkowego centrum miasta;

2) ochrona dominant krajobrazowych;

3) zakaz umieszczania od strony przestrzeni publicznych elementów dysharmonizujących (anteny satelitarne, klimatyzatory, przewody wentylacyjne, spalinowe);

4) stosowanie pokryć dachowych w tonacji ceglanych czerwieni, brązów, szarości lub czerni.

3. W planie wskazuje się następujące obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: część północna zabytkowego cmentarza poewangelickiego (ob. cmentarz Komunalny) przy ul. Łęgowskiej, ww. obszar stanowi strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza poewangelickiego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków.

4. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje:

1) nakaz zachowania i ochrony istniejącego ukształtowania terenu;

2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;

3) zachowanie, ochrona i rewitalizacja rozplanowania historycznej przestrzeni oraz tworzących ją historycznych elementów zagospodarowania (zieleń, ciągi komunikacyjne i ich nawierzchnie, nagrobki, bramy ogrodzenia itp.);

4) zachowanie wskazanych osi urbanistycznych (kompozycyjnych) i powiązań (osi) widokowych z terenem zabytkowego cmentarza poewangelickiego, obecnie komunalnego, położonego poza obszarem planu;

5) zachowanie, ochrona i rewitalizacja rozplanowania i składu gatunkowego komponowanych układów zieleni historycznej (szpalery, aleje itp.) oraz zieleni historycznej (drzewa, krzewy, zieleń niska);

6) ochrona zieleni historycznej.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne:

1) tereny dróg publicznych (KDD, KDL, KDZ, KDGP);

2) ciągi piesze (KX);

3) tereny usług publicznych (Up);

4) tereny cmentarza czynnego z zielenią cmentarną (ZCc);

5) tereny zieleni cmentarnej - izolacyjnej (ZCz).

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury:

a) dopuszczenie ich lokalizacji na terenach: dróg publicznych (KDD, KDL, KDZ, KDGP), ciągów pieszych (KX) oraz terenach zieleni cmentarnej (ZCz) pod warunkiem zachowania dla nich maksymalnej wysokości do 4m,

b) dopuszczenie ich lokalizacji na terenach: usług publicznych (Up), terenach cmentarza czynnego i zieleni cmentarnej (ZCc) – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 12, 13 i 14;

3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo – handlowych: zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 10 ust. 3.

3. Wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowej realizacji zadań publicznych, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, zieleń miejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Obiekty budowlane należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów:

1) minimalna powierzchnia działki dla poszczególnych terenów:

a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN:

- dla zabudowy wolno stojącej = 650m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej = 400m<sup>2</sup>,

b) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MW = 1000m<sup>2</sup>,

c) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia Up = 2000m<sup>2</sup>,

d) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia UU = 1000m<sup>2</sup>,

e) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia U,P = 9000m<sup>2</sup>,

f) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a – e = 500m<sup>2</sup>;

2) na terenach zabudowy należy przyjąć następujące minimalne szerokości frontu działki:



a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- w zabudowie wolno stojącej 16m,
- w zabudowie bliźniaczej 9m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 20m,

c) dla zabudowy usług publicznych: 30m,

d) dla zabudowy usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko: 70m,

e) dla zabudowy usługowo – produkcyjnej: 70m;

3) na terenach przeznaczonych na inne cele, niewymienione w pkt. 2 lit. a – e tj. terenach o symbolach ZCc i ZCz, fronty działek należy kształtować w zależności od ich funkcji jednak nie mniejsze niż 16m;

4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°, z zastrzeżeniem odstępstw dla działek nietypowych np. narożnych.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek i minimalnych szerokości ich frontów nie dotyczą wydzielen pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (np. trafostacje, przepompownie ścieków itp.), ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze planu wyznacza się obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, posiadający kontynuację na obszarach poza niniejszym planem, zgodnie z uchwałą nr XXIX/371/2009 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 30 marca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie pierwszym Świebodzina pomiędzy ulicą Świerczewskiego a obwodnicą miasta Świebodzina (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 54, poz. 758) i ewentualnymi jej zmianami.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

1. Podstawowy układ drogowy obszaru objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym, tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 92,
- 2) drogi publiczne o parametrach dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych – drogi powiatowe i gminne.

2. Drogi publiczne wymienione w ust. 1 pkt. 2 służą również obsłudze obszaru, w tym terenów funkcjonalnych przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych oraz w przepisach odrębnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.

3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, oznaczone odpowiednio symbolem przeznaczenia KDZ, KDL i KDD, oraz drogi publiczne klasy dróg zbiorczych i lokalnych położone poza obszarem objętym planem i oznaczone informacyjnie odpowiednio symbolem [KDZ, KDL], wyprowadzające ruch na drogę wymienioną w ust. 1 pkt. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych. Zakaz wyprowadzenia ruchu drogowego z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD/2 na drogę publiczną klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem KDGP/1 (droga krajowa nr 92).

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia KDW.

5. Dopuszcza się przebudowę istniejących dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych w istniejących liniach rozgraniczających.

6. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca/1 mieszkanie, dom lub segment;

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i innych funkcji mieszkaniowych dopuszczonych w planie minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny
- 3) dla obiektów biur i administracji minimum 3 miejsca postojowe/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów gastronomii minimum 2 miejsca/10 miejsc siedzących albo konsumpcyjnych;
- 5) dla hoteli i pensjonatów minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 6) dla hurtowni minimum 1 miejsce postojowe/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dla handlu i usług komercyjnych innych niż wymienione w pkt. 3, 4, 5, 6 minimum 3 miejsca postojowe/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca/1 obiekt;
- 8) dla funkcji usług publicznych w których realizowane będą usługi zdrowia minimum 1miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 9) dla funkcji usług publicznych innych niż usługi zdrowia, oświata i nauka minimum 3 stanowiska postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) dla funkcji produkcyjnych minimum 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych;
- 11) dla funkcji magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 3 miejsca postojowe/10 zatrudnionych;
- 12) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko obsługi i naprawy pojazdów;
- 13) dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych/1ha;
- 14) dla zieleni urządzonej minimum 1miejsce postojowe/1ha.

7. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

9. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1) rozdzieli system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:

a) kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjno - tłocznym odprowadzającej ścieki bytowe, komunalne i/lub przemysłowe do miejskiej oczyszczalni ścieków w Świebodzinie, położonej poza granicami planu,

b) kanalizacji deszczowej – posiadającą kontynuację na terenach położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą i odprowadzającej wody opadowe i roztopowe do zbiorników, cieków wodnych i rowów położonych na obszarze gminy i miasta Świebodzin, z dopuszczeniem jak w pkt. 4 i 8;

2) przyłączenie do istniejącego lub projektowanego miejskiego systemu w zakresie odprowadzania:

a) ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 1 lit. a,

b) wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu i pkt. 1 lit. b, z dopuszczeniem jak w pkt. 3 i 4;

3) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych, terenów usług z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz terenów usługowo - produkcyjnych muszą być odprowadzane systemem odprowadzania wód deszczowych do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem:

- jak w pkt. 7 i 8,

- dopuszczenia odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 3, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt. 5, 6 i 7;

5) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;

6) nadmiar wód opadowych i roztopowych musi być odprowadzony do kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych;

7) zrzuty wód opadowych i roztopowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

8) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg, z zastrzeżeniem jak w pkt. 5, 6 i 7.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarami objętymi niniejszą uchwałą;

2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;

3) zakazuje się poboru wody ze studni w granicach działek budowlanych z zastrzeżeniem dopuszczenia wykorzystania istniejącej studni na działce nr 182/6 obr. 1 Świebodzina (teren UU/1) do czasu budowy sieci wodociągowej i podłączenia do niej zlokalizowanych na tej działce niezbędnych obiektów budowlanych;

4) dla terenu U,P/1 zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez budowę otwartych lub zamkniętych zbiorników przeciwpożarowych.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:

a) średniego napięcia zasilanych z: GPZ-110/15 „Międzyrzecka” i GPZ-110/15 „Sobieskiego”,

b) niskiego napięcia, w tym 0,4kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN, w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem;

2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;

3) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;

4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych na wskazanych w planie terenach obsługi w zakresie elektroenergetyki, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na każdym z terenów funkcjonalnych z wyłączeniem terenu KDGP/1 pod warunkiem, iż będą realizowane jako wbudowane w obiekty noworealizowane lub jako stacje podziemne lub stacje słupowe;

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz: uciepłwienie obszaru w oparciu o miejską sieć systemu centralnego zaopatrzenia w ciepło oraz indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz przewodowy lub odnawialne źródła energii oraz dopuszczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, ekogroszek itp.). W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci średniego lub niskiego ciśnienia na terenie zabudowy wyznaczonej planem i następnie dopuszczenie zaopatrzenia obszaru w oparciu o gaz przewodowy.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:

1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;

2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;

3) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla terenów Up/1, Up/2, UU/1, UU/2 i U,P/1 – w przypadku magazynowania surowców i odpadów zawierających substancje niebezpieczne, obowiązek wyposażenia miejsc magazynowania w infrastrukturę techniczną zapewniającą ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu MN/1-MN/3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,

b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,

c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolno stojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,

- d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
  - e) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe; dopuszcza się także podpiwniczenie budynków,
  - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury – 5m,
  - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 35%,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
  - l) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,
  - m) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2 - 15° włącznie,
  - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2;
- 4) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie działki lub zespołu działek na której realizuje się inwestycję miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 5) dla terenów lub ich części położonych w obszarze:
- a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,
  - b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,  
– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDL/1,
  - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu KDW/1, KDW/2.
- § 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu MN/4 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe,
    - b) zieleń urządzona;
  - 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,
    - b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - c) dopuszczalne budynki towarzyszące w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
    - d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m, z zastrzeżeniem, że wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej musi być dostosowana do obiektów istniejących zlokalizowanych w obrębie terenu funkcjonalnego, w szczególności stanowiących budynek w zabudowie bliźniaczej,

g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem, że ilość kondygnacji noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej musi być dostosowana do obiektów istniejących zlokalizowanych w obrębie terenu funkcjonalnego, w szczególności stanowiących budynek w zabudowie bliźniaczej; dopuszcza się także podpiwniczenie budynków,

h) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5m,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,

k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, przy czym dla zabudowy bliźniaczej stanowiącej jeden zespół budynków obowiązuje stosowanie takiej samej (jednolitej dla zespołu obiektów) geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów,

l) dla zespołu obiektów stanowiących jeden zespół budynków obowiązuje stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji i detalu architektonicznego,

m) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.75; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.3;

4) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie działki lub zespołu działek na której realizuje się inwestycję miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;

5) teren częściowo położony w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDL/1.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu MN/5-MN/8ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,

b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,

c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolno stojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego; wolno stojące budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki,

d) dopuszczalne obiekty małej architektury,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12m,

g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe; dopuszcza się także podpiwniczenie budynków,

h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury – 5m,

i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,

- j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 35%,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
  - l) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,
  - m) dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2 – 15° włącznie,
  - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2;
- 4) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie działki lub zespołu działek na której realizuje się inwestycję miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 5) tereny położone w obszarze:
- a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,
  - b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,  
– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie symbolem [KDL],
  - b) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu KDL/1, KDL/2,
  - c) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1,
  - d) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu KDW/3, KDW/4, KDW/5,
  - e) dopuszcza się obsługę z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDZ/1,
  - f) dopuszcza się obsługę z przyległych ciągów pieszych oznaczonych symbolem terenu KX/1 – KX/3.
- § 18.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu ZP/1obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja podstawowa – zieleń urządzone;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - stanowiska postojowe dla samochodów osobowych;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy, z wyłączeniem dopuszczenia jak lit. b,
    - b) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w szczególności parkingu do 60 miejsc postojowych oraz realizację obiektów małej architektury ogrodowej,
    - c) w przypadku realizacji parkingu tereny dojazdów oraz stanowisk postojowych pojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
    - d) dopuszcza się realizację utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej,
    - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
    - f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4 m,
    - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
    - h) kompozycja roślinna powinna uwzględniać wykorzystanie istniejącego drzewostanu,
    - i) zabrania się wykonywania ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotów do wysokości 1,2m,
    - j) teren powinien być oświetlony;
- 4) teren częściowo położony w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDZ/1.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu MW/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) dopuszczone usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej,

c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,

d) dopuszczalne obiekty małej architektury,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 5, dopuszcza się także podpiwniczenie budynków,

h) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 7 m,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 25%,

k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,

l) dachy płaskie tj. o spadkach w granicach 2 - 15° włącznie, z zastrzeżeniem jak lit. m,

m) dopuszcza się zmianę geometrii istniejących dachów płaskich na dachy symetryczne, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35° włącznie, przy czym naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia,

n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.8; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.0;

4) teren położony w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDL/2,

b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1,

c) z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie symbolem [KDL].



**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu Up/1 i Up/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zabudowa przeznaczenia podstawowego wolno stojąca, dla terenu Up/1 dopuszcza się lokalizację lądowiska dla helikopterów jednostek ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy lub jako garaż podziemny z zastrzeżeniem jak lit. c,

c) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,

d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia do zabaw dla dzieci itp.,

e) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, ciągów pieszo - jezdnych oraz ciągów komunikacji pieszej,

f) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych jako reprezentacyjne,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem dla terenu Up/2 odstępstw dla obiektów portierni itp.,

h) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 15m,

i) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako poddaszowa,

j) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,0 m powyżej poziomu urządzonego terenu,

k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%,

l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,

m) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40° włącznie przy czym naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic – równoległy do drogi publicznej z której odbywa się wjazd na działkę i z zastrzeżeniem dopuszczenia jak lit. n,

n) dopuszczalne dachy o spadkach w granicach 2 – 15° włącznie, w tym dachy jednospadowe, dachy zielone oraz zastosowania w konstrukcji dachów przekryć łukowych itp.,

o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.4; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2;

p) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z prefabrykatów betonowych;

4) teren Up/2 położony w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu opisanego symbolem Up/1 - z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDZ/1 oraz z przyległej drogi publicznej położonej poza obszarem planu oznaczonej informacyjnie symbolem [KDZ],

b) dla terenu opisanego symbolem Up/2 z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/2.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu UU/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi, w tym usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem stacji benzynowych,

b) usługi związane z obsługą pojazdów, diagnostyka, naprawa samochodów, działalność warsztatowa,

c) salon samochodowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi inne na potrzeby funkcji podstawowej,

b) obiekty biurowe, socjalne, pomocnicze związane z funkcją podstawową,

c) składy, magazyny związane z funkcją podstawową;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące – obiekty biurowe, socjalne i pomocnicze,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów portierni itp.,

c) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – do 10 m,

d) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2,

e) dopuszczalna wysokość budynków biur, obiektów socjalnych i innych przeznaczenia uzupełniającego - do 10 m,

f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji budynków biur, obiektów socjalnych i innych przeznaczenia uzupełniającego – 2,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

i) maksymalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.0, minimalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.4,

j) dachy płaskie tj. o spadkach w granicach 2- 15° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. k,

k) dopuszcza się zmianę geometrii istniejących dachów płaskich na dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35° włącznie, przy czym naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; dopuszcza się dachy zielone oraz zastosowania w konstrukcji dachów przekryć łukowych,

l) dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,8m,

m) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z prefabrykatów betonowych,

n) dla terenu obowiązują ustalenia § 13 ust. 6 pkt. 3,

o) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości min. 4 m, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu KDGP/1;

6) teren częściowo położony w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

7) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDZ/1.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu UU/2 ustala się:

## 1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi, w tym usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem stacji benzynowych i zastrzeżeniem jak § 8 ust. 6;

## 2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) obiekty biurowe, socjalne, pomocnicze związane z funkcją podstawową,

c) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z dopuszczeniem garażu podziemnego;

## 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zabudowa przeznaczenia podstawowego wolno stojąca,

b) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące – obiekty biurowe, socjalne i pomocnicze; obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy lub jako garaż podziemny z zastrzeżeniem jak lit. c,

c) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,

d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia do zabaw dla dzieci itp.,

e) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, ciągów pieszo – jezdnych oraz ciągów komunikacji pieszej,

f) teren powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować zielenią urządzoną,

g) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy, jako reprezentacyjne,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów portierni itp.,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

j) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako poddaszowa,

k) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,0 m powyżej poziomu urządzonego terenu,

l) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%,

m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,

n) dachy symetryczne, dwu lub czterospadałowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40° włącznie przy czym naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic – równoległy do dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy i z zastrzeżeniem dopuszczenia jak lit. o,

o) dopuszczalne dachy o spadkach w granicach 2-15° włącznie, w tym dachy jednospadowe, dachy zielone oraz zastosowania w konstrukcji dachów przekryć łukowych itp.,

p) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.2, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2,

q) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,

r) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości min. 4m, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu KDGP/1;

## 4) teren częściowo położony w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/2,

b) z ulicy Wojska Polskiego, położonej poza granicami planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu U,P/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi, w tym usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) hurtownie i magazyny,

c) zabudowa produkcyjna, składy, zakłady przetwórcze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi inne na potrzeby funkcji podstawowych,

b) obiekty biurowe, socjalne, pomocnicze związane z funkcją podstawową,

c) obiekty obsługi komunikacji;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące – obiekty biurowe, socjalne i pomocnicze,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów portierni itp.,

c) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego:

- dla budynków nieprodukcyjnych – do 3 kondygnacji, przy czym wysokość ta licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku nie może przekraczać 18,0 m,

- dla budynków produkcyjnych, magazynowych do 16,0m, w wypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi, dopuszcza się zwiększenie wysokości w części obiektu do 20 m,

d) dopuszczalna wysokość budynków biur, obiektów socjalnych i innych przeznaczenia uzupełniającego - do 10 m,

e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji budynków biur, obiektów socjalnych i innych przeznaczenia uzupełniającego – 2,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,

h) maksymalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.0, minimalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.4,

i) dachy płaskie tj. o spadkach w granicach 2 – 15° włącznie z możliwością stosowania naświetli, z dopuszczeniem jak lit. j,

j) dopuszcza się dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 15° do 35° włącznie, przy czym naprzeciwległe połączenia dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia, dopuszcza się dachy zielone oraz zastosowania w konstrukcji dachów przekryć łukowych,

k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 2,2 m,

l) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z prefabrykatów betonowych,

m) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości min. 4m, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu KDGP/1;

4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu KDW/6.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu ZCc/1, ZCc/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy czynnych i zieleni cmentarnej (ZCc/1 – cmentarz czynny, ZCc/2 – rozszerzenie cmentarza czynnego);

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi związane z funkcją terenu;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) teren ZCc/1 – fragment obszaru istniejącego czynnego cmentarza komunalnego, we fragmencie wskazanym na rysunku planu wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

b) teren ZCc/2 – obszar rozszerzenia istniejącego czynnego cmentarza komunalnego,

c) dopuszczalna realizacja zabudowy związanej z funkcją terenu np. budynku administracyjnego, kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego, kolumbarium,

d) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej, ciągów pieszo - jezdnych oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,

e) dopuszczalna realizacja obiektów małej architektury oraz obiektów towarzyszących funkcji podstawowej tj. np. szaleatów publicznych (ogólnodostępnych ustępów), budynków sanitarno - technicznych i gospodarczych, związanych z funkcją terenu,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m,

h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2,

i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury – 6 m,

j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,

k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 15%,

l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,

m) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. n,

n) dopuszczalne dachy o spadkach w granicach 2 – 15° włącznie w tym jednospadowe, płaskie oraz dachy zielone,

o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.25; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.1,

p) dopuszczalne wykonanie ogrodzenia pełnego z trwałych materiałów naturalnych typu kamień, cegła, przy czym wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 2,0 m z wyłączeniem bram, przy zachowaniu zakazu budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

q) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) teren ZCc/1 oraz częściowo teren ZCc/2 położone w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r. – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

5) teren ZCc/1 wpisany we fragmencie wskazanym na rysunku planu do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDZ/1 przez teren ZCz/1 oraz z drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/2.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu ZCz/1, ZCz/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni cmentarnej – izolacyjnej;

2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zielen cmentarna w szczególności o charakterze izolacyjnym,
  - b) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej, ciągów pieszo – jezdnych oraz obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą terenu cmentarza,
  - d) zakaz grzebania zmarłych,
  - e) maksymalna wysokość dopuszczonych obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 2 pkt. 1 lit. a,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 60%,
  - g) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu oraz wprowadzenie wielowarstwowej zieleni, w szczególności izolacyjnej,
  - h) dopuszczalne wykonanie ogrodzenia pełnego z trwałych materiałów naturalnych typu kamień, cegła, przy czym wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 2,0 m z wyłączeniem bram, przy zachowaniu zakazu budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) teren ZCz/1częściowo położony w obszarze:
- a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,
  - b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”  
– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;
- 4) teren ZCz/1częściowo wpisany do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu KDZ/1 i KDD/2.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu E/1, E/2 i E/3 ustala się:

- 1) funkcja podstawowa – stacja transformatorowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wprowadzania obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszcza się obiekty kontenerowe,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 5%,
  - g) dla obiektów innych niż kontenerowe: dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 60° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. h,
  - h) dopuszczalne dachy o spadkach w granicach 2 – 15° włącznie w tym jednospadowe, płaskie,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.6; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2;
- 4) teren E/2 położony w obszarze:
  - a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r. ,
  - b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego "K" ,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu KDL/1 i KDL/2 oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu KDW/6.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu KDGP/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 29,3 m do 30,6 m.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu KDZ/1, KDZ/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 18,7m do 26,4m; oraz dla trójkąta widoczności (KDZ/2) 16,0m;

4) teren KDZ/1 częściowo położony w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu KDL/1 i KDL/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 15,0 m do 43,1m;

4) teren KDL/2 oraz częściowo teren KDL/1, położone w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu KDD/1 i KDD/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 25,5 m,

b) zakaz wyprowadzenia ruchu drogowego z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD/2 na drogę publiczną klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem KDGP/1 (droga krajowa nr 92);

4) teren KDD/1 oraz częściowo teren KDD/2, położone w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu KDW/1 – KDW/6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 9m do 31,5m;

5) tereny KDW/1 - KDW/5 położone w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu KX/1-KX/3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 2,1m do 21,2m,

b) dopuszcza się wykorzystanie ciągów pieszych jako dojazdów do działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) tereny położone w obszarze:

a) otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Świebodzin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2165 z dnia 31.01.1975r.,

b) strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,

– obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia § 9.

**§ 33.** Ustala się stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące, w wysokości 30%.



**Rozdział 3.****PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 34.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXVIII/328/01 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 23 lutego 2001r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzina (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 12, poz. 121) – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXIX/371/2009 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 30 marca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie pierwszym Świebodzina pomiędzy ulicą Świerczewskiego a obwodnicą miasta Świebodzina (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 54, poz. 758) – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą;

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XI/115/2011 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 31 sierpnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w I obrębie Świebodzina – dawniej w obrębie Ługów, na północ od obwodnicy Świebodzina (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 121, poz. 2243) – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świebodzina.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej  
*Wacław Żurkowski*



**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr XXX/439/2017**  
**Rady Miejskiej w Świebodzinie**  
**z dnia 31 marca 2017r.**

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do**  
**zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2016r., poz. 778 z późn. zm.), rozstrzyga się co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 2.** Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących własnością Gminy Świebodzin, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomości lub pozyskania terenów na realizację celów publicznych w innych formach prawnych (np. zakupu nieruchomości).

**§ 3. 1.** Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie finansów publicznych.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

**§ 4. 1.** Szacunkowe koszty realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy wyniosą 250000 PLN.

2. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

**§ 5.** W obszarze objętym planem przewiduje się realizację dróg innych niż publiczne. Inwestycje te będą realizacją zamierzeń inwestora i w całości finansowane będą ze środków pozabudżetowych.

**Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXX/439/2017  
Rady Miejskiej w Świebodzinie  
z dnia 31 marca 2017r.**

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego**

W dniach od 22 grudnia 2016r. do 16 stycznia 2017r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzinie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Świebodzin projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w pierwszym obrębie miasta Świebodzin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. W ustalonym terminie tj. do dnia 6 lutego 2017r. nie wniesiono uwag.