

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXI/407/09
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 28 maja 2009r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chociule po południowej stronie drogi wojewódzkiej numer 276 do publicznego wglądu, tj. w okresie od 14 stycznia do 4 lutego 2009r., do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Po zakończeniu okresu wyłożenia, w terminie ustalonym na składanie uwag do projektu planu uwagę zgłosiła p. Teresa Bielewicz, postulując przyłączenie do jej działki (Nr 479) części działki Nr 445/5 o po-

wierzchni odpowiadającej części zajętej pod wydzielenie pasa drogowego projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 13 KDL oraz zmianę zapisu § 17 ust. 7 projektu uchwały dotyczącego adaptacji istniejącego budynku.

Burmistrz Świebodzina zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) i art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) rozpatrzył uwagi. Uwaga pierwsza nie została uwzględniona. Drugą uwagę zawartą w piśmie uwzględniono w części korygując poprzedni zapis projektu planu.

1065

**UCHWAŁA NR XXXI/409/09
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZINIE**

z dnia 28 maja 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Świebodzinie, w obrębie czwartym, w rejonie ulicy Sobieskiego i Koziej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/178/07 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 29 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Świebodzinie, w obrębie czwartym, w rejonie ulicy Sobieskiego i Koziej, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Świebodzinie, w obrębie czwartym, w rejonie ulicy Sobieskiego i Koziej, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

1) załącznik Nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z za-

kresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;

2) załącznik Nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) w rozdziale 2 i 3 uchwały lub na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepi-

sów,

- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) w rozdziale 3 i 4 uchwały:
- a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) w rozdziale 4 uchwały – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii elektroenergetycznych, przebiegi linii zabudowy, lokalizacja istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej, klasy ulic, granica opracowania oraz oznaczenia terenów.

3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe, a dla niektórych terenów wydzielanych liniami projektowanych podziałów nieruchomości – oznaczenia literowe w nawiasach. Oznaczenia terenów służą powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały. Tereny dróg publicznych oznaczono symbolem KD, a dróg wewnętrznych symbolem KDW.

4. Projektowane podziały nieruchomości mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały oraz możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem.

5. Przedstawione na rysunku planu osie i krawężniki jezdni mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

2. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.

3. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

4. W planie ustalono podstawowe funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i ozna-

czono je symbolami literowymi w rysunku planu. Podstawowa funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje uzupełniające i dopuszczalne określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

5. W granicach niektórych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wydzielono liniami projektowanych podziałów nieruchomości tereny o funkcji innej niż podstawowa funkcja danego terenu – do realizacji według ustaleń szczegółowych. Tereny te oznaczono symbolem literowym w nawiasie.

6. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami wydzielanych terenów. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów. Modyfikacja przebiegów orientacyjnych linii rozgraniczających nie może powodować zawężania szerokości dróg publicznych poniżej szerokości ustalonych w planie.

7. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2m poza obrys rzutu budynku.

Rozdział 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5. Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie wyznaczonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin” strefy mieszkalno - usługowej.

3. Teren objęty planem przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej – jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na całym obszarze wyklucza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i obiektów, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.

5. Na całym terenie objętym planem zabrania się sytuowania zespołów garaży boksowych.

6. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokali-

zowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków, komór ciepłowniczych – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100m², o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustępach od 2 do 6 oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i na rysunku planu ustala się zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości.

2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków respektując poniższe warunki:

- 1) wymaga się dostosowania do budowywanej części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie geometrii i kąta nachylenia połaci głównych dachu oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu;
- 2) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachu istniejącego budynku o dachu stromym położonego w najbliższym sąsiedztwie, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) jeżeli istniejący budynek posiada oś symetrii – należy zachować tę symetrię.

3. Dopuszcza się nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości ustalonych dla poszczególnych terenów. Geometria i pokrycie dachu nadbudowywanej części budynku - jak dach budynku istniejącego w najbliższym sąsiedztwie lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Dopuszcza się wyburzenia istniejących budynków ze względu na ich stan techniczny lub w innych uzasadnionych przypadkach.

5. Wyklucza się stosowanie w elewacjach istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych sidingów z tworzyw sztucznych.

6. Przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych.

7. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem linii zabudowy.

8. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

9. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustala się podłączenie terenów przeznaczonych do zabudowy do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej. Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających.

3. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych ustala się wyposażenie pasów drogowych, parkingów i innych utwardzonych nawierzchni towarzyszących projektowanym obiektom usługowym lub magazynowym w separatory substancji ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe i roztopowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

4. W kotłowniach indywidualnych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

5. Zieleń wysoka i istniejące lasy oznaczone na rysunku planu – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 8. Wymaga się realizacji uzupełniających nasadzeń zieleni wysokiej w zakresie ustalonym na rysunku planu.

6. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania innych niż wskazane na rysunku planu nasadzeń zieleni wysokiej, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.

7. Wymaga się, aby realizując sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi.

8. W przypadkach uzasadnionych programem planowanych inwestycji dopuszcza się wycinanie pojedynczych istniejących drzew lub krzewów. Dopuszcza się również usuwanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny oraz usuwanie drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic, w przypadkach uzasadnionych potrzebą

poprawy bezpieczeństwa ruchu.

9. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na całym obszarze objętym planem w razie odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace, zabezpieczyć miejsce odkrycia i przedmiot oraz zawiadomić o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – burmistrza miasta.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem są drogi publiczne – oznaczone symbolem KD i wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW.

2. Umieszczanie wolnostojących reklam i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

3. Ustala się obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych w sposób umożliwiający korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

4. Ustalenia dotyczące poszczególnych dróg zawarto w rozdziale 3 uchwały.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Cały obszar objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 niniejszej uchwały.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 niniejszej uchwały.

4. W granicach opracowania nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych, ani na zalanie wodami powodziowymi.

5. Na terenie objętym planem brak obiektów i obszarów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Szcze-

gólne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w ustaleniach § 6 i 8 oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 13. Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zainwestowywanych terenów poprzez sieć projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych określonych na rysunku planu – według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3.

2. Wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na zainwestowywanych nieruchomościach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej – 2mp na 1 mieszkanie, przy czym garaż jest również miejscem postojowym;
- 2) biur i budynków administracyjnych – 1mp na 30 - 40m² powierzchni użytkowej;
- 3) restauracji – 1mp na 4 - 8m² sali konsumpcyjnej;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni do 700m² – 1mp na 40m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2mp na 1 sklep;
- 5) obiektów handlowych o powierzchni powyżej 700m² – 1mp na 25m² powierzchni sprzedaży;
- 6) usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności praktyk lekarskich – 1mp na 20 - 30m² powierzchni użytkowej;
- 7) stacji diagnostycznych, warsztatów samochodowych i myjni – 6mp na 1 stanowisko napraw;
- 8) hurtowni – 1mp na 50 - 70m² pow. użytkowej lub 1mp na 3 osoby zatrudnione;
- 9) magazynów, placów magazynowych (składy) – 1mp na 120m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 10) placów wystawowych i targowych – 1mp na 80 - 100m² pow. użytkowej lub 1mp na 1 osobę zatrudnioną.

3. Dopuszcza się realizację ścieżki lub szlaku rowerowego w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8 KDL o ile nie ograniczy to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.

4. W obrębie wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się wydzielanie niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości pasa drogowego 7m – dla obsługi nie więcej niż 4 działek i 9m – dla obsługi większej ilości działek.

5. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się zachowanie wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie – jeżeli uzasadnia to ich stan techniczny. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcami.

2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych, w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic – w uzgodnieniu z zarządcami dróg – i wzdłuż granic działek. Dopuszcza się inny sposób prowadzenia sieci za zgodą i na warunkach uzgodnionych z właścicielami lub użytkownikami działek.

3. Ustala się zaopatrywanie nowego zainwestowania w wodę z istniejących wodociągów oraz wodociągów projektowanych włączonych do istniejącego systemu, w szczególności sieci biegnących w ulicy Sobieskiego. W obrębie terenu 7 U ustala się zlokalizowanie zbiornika wyrównawczego wody pitnej.

4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę.

5. Projektowana sieć wodociągowa winna zapewniać właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej.

6. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – stosownie podczyszczone.

7. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.

8. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się stosowanie systemów służących zachowaniu wód opadowych na terenie nieruchomości, w szczególności studni chłonnych, systemów rozsączających, oczek wodnych.

9. Ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej co najmniej drogi 8 KDL.

10. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej oczyszczone w stosownych separatorach.

11. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów

kubaturowych przez indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.

12. Ustala się doprowadzenie gazu do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zaopatrzenie w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.

13. Ustala się adaptację i stopniową rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN. Ustala się kablowanie lub przebudowę istniejących linii 15kV w przypadku ich kolizji z projektowanym zainwestowaniem, po uprzednim ustaleniu warunków z operatorem sieci.

14. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia. Na całym terenie za wyjątkiem pasów drogowych ulic dopuszcza się realizowanie nowych stacji 15/0,4kV, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 100m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5m od granic działek przy zachowaniu ograniczeń wynikających z ustalonych w planie przebiegów linii zabudowy.

15. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn i stacji transformatorowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz ewentualnie projektowanych stacji transformatorowych sytuowanych w granicach planu. Rozbudowa systemu sieci nn i SN – wg ustaleń określonych w ust. 2, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.

16. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.

17. W obrębie terenu 7 U dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

18. Odpady niebezpieczne, w szczególności szlamy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe, winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady należy składować na wysypisku odpadów komunalnych.

19. W obrębie całego obszaru opracowania za wyjątkiem pasów drogowych ulic – dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi lub innymi ustaleniami planu. Dla tak wydzielonych działek nie obowiązują ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obowiązują natomiast określone planem linie zabudowy – w odniesieniu do budynków, urządzeń i obiektów naziemnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Tereny oznaczone symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych – w tym handlowych – o gabarytach budynków mieszkalnych oraz adaptację pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na cele usługowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) parkingi;
- 3) sady, ogrody przydomowe;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji warsztatów samochodowych oraz uciążliwych zakładów rzemieślniczych.

5. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w § 6 ust. 2 i 3.

6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczanie projektowanych budynków.

7. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych minimum 30 stopni.

8. Dachy budynków realizowanych na działkach wydzielonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg winny być realizowane:

- 1) w obrębie terenu 1 MN – w układzie szczytowym do drogi 8 KDL i południowego odcinka 13 KDW oraz kalenicowym do północnego odcinka drogi 13 KDW;
- 2) w obrębie terenu 2 MN – w układzie szczytowym do dróg 8 KDL i 10 KDW oraz kalenicowym do ulicy Sobieskiego i drogi 8 KDL – w odniesieniu do działek wydzielonych w północnej części terenu;
- 3) w obrębie terenu 3 MN – w układzie szczytowym do dróg 9 KDW, 10 KDW i odcinka drogi 8 KDL pomiędzy zakrętem a skrzyżowaniem z 11 KDD i 15 KDW oraz kalenicowym w odniesieniu do pozostałych odcinków drogi 8 KDL;
- 4) w obrębie terenu 4 MN – w układzie szczytowym do południowego odcinka drogi 13 KDW i dróg 14, 15 KDW oraz w układzie kalenicowym do drogi 8 KDL, 11 KDD i północnego odcinka

drogi 13 KDW;

5) w obrębie terenu 5 MN – w układzie szczytowym do drogi 15 KDW.

9. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości – 0,3.

10. Ustala się minimalny dopuszczalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 30% dla każdej nieruchomości.

11. Sytuując nową zabudowę kubaturową należy respektować linie zabudowy ustalone na rysunku planu.

12. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12m od granic lasów.

13. Po przesądzeniu o przebiegu wewnętrznych dróg dojazdowych 13 i 14 KDW nową zabudowę należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5m od granicy pasa drogowego.

14. Projektując zainwestowanie w północnej części terenów oznaczonych jako 4 MN i 5 MN należy uwzględnić przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, której orientacyjną trasę przedstawiono na rysunku planu. Dopuszcza się jej kablowanie lub przebudowę w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem, po uprzednim ustaleniu warunków z operatorem sieci.

15. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 8.

16. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 1 MN – za pośrednictwem projektowanej drogi lokalnej 8 KDL oraz drogi wewnętrznej 13 KDW;
- 2) terenu 2 MN – z projektowanych dróg: lokalnej 8 KDL i wewnętrznej 10 KDW;
- 3) terenu 3 MN – z projektowanej drogi lokalnej 8 KDL i dróg wewnętrznych 9 i 10 KDW;
- 4) terenu 4 MN – z projektowanych dróg: 8 KDL i 11 KDD oraz dróg wewnętrznych 13, 14 i 15 KDW;
- 5) terenu 5 MN – z projektowanej drogi wewnętrznej 15 KDW.

17. Dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z ulicy Sobieskiego.

§ 16. Teren oznaczony symbolem 6 ZL, WS.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – lasy, zakrzewienia, trwałe użytki zielone i wody powierzchniowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną i wodną;
- 2) zieleń niska;
- 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury tech-

nicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. W liniach rozgraniczających terenu wskazano orientacyjną lokalizację projektowanej stacji transformatorowej (E).

4. Obsługa komunikacyjna za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

§ 17. Teren oznaczony symbolem 7 U.

1. Podstawowe przeznaczenie – szeroko rozumiane usługi, w tym handel, administracja i alternatywnie lub łącznie zakłady rzemieślnicze lub obiekty magazynowe i składowe.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000m².

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) parkingi;
- 2) obiekty gospodarcze i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) place przedwejsiowe i manewrowe;
- 4) drogi pożarowe;
- 5) zieleń urządzona;
- 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej.

4. W liniach rozgraniczających terenu wskazano orientacyjną lokalizację projektowanego zbiornika wyrównawczego wody pitnej (W).

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub 15m. W przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dla części budynków nie przekraczających 30% ich powierzchni zabudowy dopuszcza się powiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości do 20m.

6. Ustala się minimalny dopuszczalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15% dla każdej nieruchomości.

7. Projektując zainwestowanie należy uwzględnić przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ustala się ich kablowanie lub przebudowę w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem, po uprzednim ustaleniu warunków z operatorem sieci.

8. Ustala się realizację zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej.

9. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi dojazdowej 12 KDD i projektowanej drogi lokalnej 8 KDL.

§ 18. Teren oznaczony symbolem 8 KDL.

1. Projektowana ulica lokalna jednojezdniowa, dwupasowa.

2. Ustala się przekrój uliczny co najmniej z jednostronnym chodnikiem.

3. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 12m.

4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami: 9 KDW, 10 KDW.

1. Projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe.

2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 7,5m dla 9 KDW oraz 7,4m dla 10 KDW.

3. W liniach rozgraniczających obu dróg dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Teren oznaczony symbolem 11 KDD.

1. Projektowana ulica dojazdowa.

2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – jak na rysunku planu.

3. W liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. Teren oznaczony symbolem 12 KDD.

1. Teren pasa drogowego istniejącej ulicy dojazdowej – docelowo lokalnej – jednojezdniowej, dwupasowej.

2. W liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Tereny oznaczone symbolami: 13 KDW, 14 KDW, 15 KDW.

1. Wewnętrzne ulice dojazdowe.

2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – jak na rysunku planu.

3. Dopuszcza się rezygnację z realizacji placu nawrotowego końącego drogę 15 KDW w przypadku wcześniejszej realizacji drogi publicznej na północ od obszaru objętego planem – w obrębie działki Nr 243.

4. W liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 23. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.

2. Ustala się minimalną wielkość wydzielanych działek:

- 1) 0,07ha – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) 0,15ha – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;

3) 0,30ha – dla działek przeznaczonych pod funkcję usługową, magazynową, składową.

3. Dopuszcza się odstępnie od ustalonych minimalnych powierzchni działek, jeżeli z projektu zagospodarowania terenu wynika możliwość lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla danej inwestycji oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

4. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności gruntowej.

5. Wymagania dotyczące minimalnej szerokości pasów drogowych dróg wewnętrznych określono w § 13 ust. 4 niniejszej uchwały.

6. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 24. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.

2. Poza terenami dróg publicznych na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane - jako czasowe - nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 25. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 1% dla terenów położonych w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

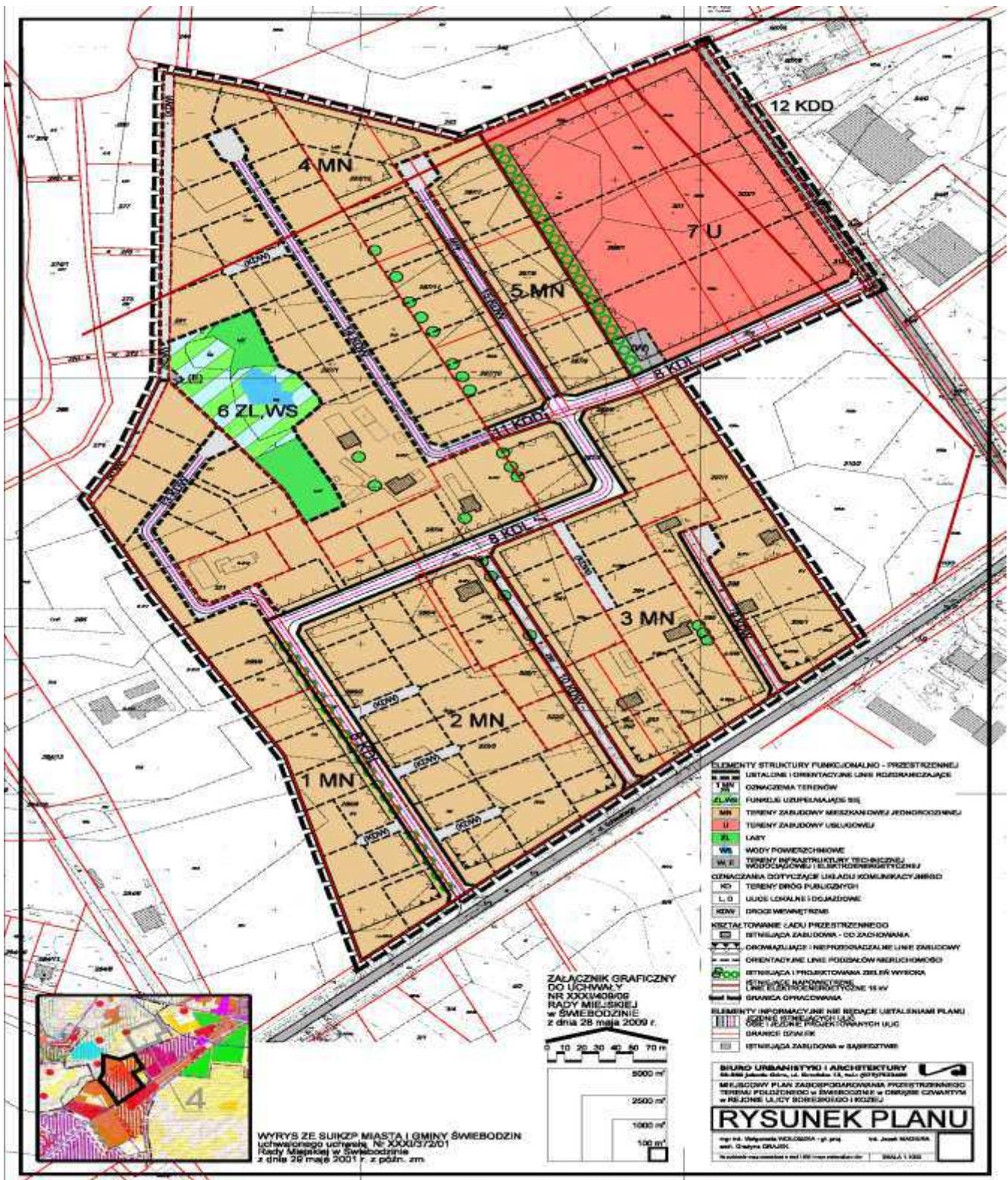
§ 26. W przypadku zmiany nazw instytucji, numerów działek lub nazw ulic użytych w uchwale odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świebodzina.

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

Przewodniczący Rady
Tomasz Olesiak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXI/409/09
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 28 maja 2009r.



**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXI/409/09
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 28 maja 2009r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach
ich finansowania**

1. Teren objęty ustaleniami planu jest w stanie istniejącym w części zajmowany przez zabudowę zagrodową, a w części wolny od zabudowy.

2. Obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie w pełni uzbrojonych terenów istniejącego zainwestowania i jest terenem planowanego rozwoju przestrzennego zainwestowania miejskiego Świebodzina. Jego uzbrojenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jest stosunkowo łatwe i polega na rozbudowie istniejących systemów sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych.

3. Zagospodarowanie terenu ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaga budowy drogi lokalnej wraz z chodnikami i oświetleniem, a także nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) do zadań własnych gminy należą w szczególności: zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwienie odpadów komunalnych, zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepłą i gaz oraz realizacja dróg gminnych.

5. Koszty związane z budową drogi publicznej i towarzyszących jej chodników oraz oświetlenia, a także kanalizacji deszczowej będą finansowane przez gminę.

6. Wyszczególnienie prognozowanych wydatków na poszczególne zadania:

- 1) budowa drogi publicznej – 1 560 000,00zł;
- 2) pozyskanie terenów pod drogę – 350 000,00zł;
- 3) budowa kanalizacji deszczowej – 1 228 000,00zł;
- 4) prace geodezyjne oraz przygotowywane dokumentacje – 418 000,00.

7. Zakłada się realizację poszczególnych inwestycji etapami w latach 2009 – 2019.

8. Źródłem finansowania inwestycji, o których

mowa w ust. 5 i 6 będzie budżet gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

9. Dopuszcza się realizowanie inwestycji związanych z budową dróg oraz realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wg szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

10. W związku z powołaniem i przekazaniem przez gminę majątku w postaci sieci i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych z terenu całej gminy Zakładowi Wodociągów Kanalizacji i Usług Komunalnych spółka z o.o. w Świebodzinie inwestycje związane z budową systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej będą realizowane i finansowane przez wyżej wymieniony Zakład – zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).

11. Wyszczególnienie prognozowanych wydatków na poszczególne zadania:

- 1) budowa sieci i urządzeń wodociągowych – 803 000,00zł;
- 2) budowa sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej – 2 252 000,00zł;
- 3) prace geodezyjne oraz przygotowywane dokumentacje – 458 000,00.

12. Zakład Wodociągów Kanalizacji i Usług Komunalnych spółka z o.o. w Świebodzinie opracuje plan wieloletni, o którym mowa w art. 21 ww. ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, zgodnie z założeniami niniejszego załącznika.

13. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz będzie realizowane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.), na warunkach określonych przez administratorów tych sieci.

14. Realizacja sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowych oraz kanalizacji deszczowej i sanitarnej, winna być prowadzona równocześnie z budową dróg.

15. Wszystkie podane wyżej koszty mają charakter szacunkowy.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXI/409/09
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 28 maja 2009r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do pro-
jektu planu**

W trakcie wyłożenia dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Świebodzinie, w obrębie czwartym, w rejonie ulicy Sobieskiego i Koziej do publicznego wglądu, tj. w okresie od 14 stycznia do 4 lutego 2009r., do projektu planu nie zgłoszono uwag. Po zakończeniu wyłożenia, w terminie przewidzianym ustawowo na składanie uwag, do Urzędu wpłynęło pięć pism zawierających uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Burmistrz Świebodzina zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) rozpatrzył uwagi.

Uwzględniono następujące postulaty:

- zwężenia pasa drogowego projektowanej drogi oznaczonej symbolem 10 KDW i poprowadzenie jej linii rozgraniczających po granicach działki Nr 290,
- poprowadzenia linii rozgraniczających projektowanej drogi lokalnej w obrębie działek Nr 286/8 i 322/3 w równej odległości od granic istniejącej drogi drogowej Nr 286/2,
- zmiany przebiegu drogi wewnętrznej projektowanej w granicach działki Nr 286/9,
- zmiany kształtu i lokalizacji placu nawrotowego kończącego drogę wewnętrzną projektowaną w obrębie działek Nr 287/6 i 287/12 (zgodnie z załączonym szkicem) oraz ustalenia minimalnej szerokości tej drogi.

Nie zostały uwzględnione postulaty:

- nie włączania części działki Nr 288 w pas drogowy projektowanej drogi lokalnej,
- nie włączania części działki Nr 322/3 w pas drogowy projektowanej drogi lokalnej,
- zwężenia pasa drogowego drogi wewnętrznej projektowanej w obrębie działki Nr 286/9 do szerokości 4m,
- zwężenia pasa drogowego projektowanej drogi lokalnej do szerokości 10m,
- ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej maksymalnego dopuszczalnego wskaźnika zabudowy nieruchomości o wartości 0,5,
- ustalenia w planie obowiązku przejścia przez gminę projektowanych dróg – lokalnej i wewnętrznych,
- ustalenia w planie obowiązku wytyczenia i realizacji przez gminę projektowanej drogi lokalnej do końca 2009r.,
- ustalenie w planie wymogu realizacji przez gminę nawierzchni wszystkich dróg, w terminie określonym przepisami,
- umieszczenia w planie zapisów określających datę „przekwalifikowania działek” oraz „zmiany klasyfikacji opodatkowania”,
- zapisania w planie obowiązku wykonania przez gminę sieci wodociągowych, elektroenergetycznych i kanalizacji do końca drugiego kwartału 2010r.

W związku z wprowadzeniem zmian w projekcie planu wynikających z uwzględnienia części zgłoszonych uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Po zakończeniu wyłożenia, w terminie przewidzianym na składanie uwag do projektu planu została zgłoszona jedna uwaga dotycząca ponownej zmiany kształtu i lokalizacji placu nawrotowego kończącego drogę wewnętrzną projektowaną w obrębie działki Nr 287/6, korekty podziału nieruchomości w sąsiedztwie placu nawrotowego oraz ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działki drogowej Nr 243. Uwagę uwzględniono stosownie korygując załącznik graficzny.