

**Uchwała Nr XXXIX/306/06**  
**Rady Gminy Lubiszyn**  
**z dnia 29 września 2006 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Baczyna  
dz. nr ewid. 130/11,132/2 i 131 część.**

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 późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

uchwała się co następuje:

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Baczyna, wyznaczony uchwałą Nr XXIV/202/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn obręb Baczyna, oraz uchwałą Nr XXVI/222/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 26 lipca 2005r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/202/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Baczyna dz. nr ewid. 130/11, 132/2 i 131 część - zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn - wg załączonego w rysunku planu wyrysu.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z:
- 1) części tekstowej zawartej w §2 i §3 uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięć w sprawie sposobu realizacji i finansowania infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia dotyczącego rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**USTALENIA OGÓLNE PLANU**

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, rzemieślniczej i drobnej wytwórczości - oznaczone symbolem UR;
- 3) tereny produkcyjne i magazynowe - oznaczone symbolem P,S;
- 4) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - oznaczone symbolem WZ;
- 5) teren przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych - oznaczony symbolem NOP;
- 6) tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV - oznaczone symbolem E;
- 7) tereny istniejącej zieleni nieurządzonej - oznaczone symbolem Z1 i Z2;
- 8) tereny dróg lokalnych - oznaczone symbolami KL1, KL2 i KL3;
- 9) tereny dróg dojazdowych - oznaczone symbolami KD1, KD2 i KD3;
- 10) tereny komunikacji pieszej - oznaczone symbolem KX;
- 11) teren komunikacji pieszo-jezdnej - oznaczony symbolem KX 1.

2. Tereny o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym, lub częściowo dopuszczalnym, na warunkach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem;
  - 5) zieleń izolacyjna;
  - 6) wielkości wymiarowe.
4. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się:

  - 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami graficznymi w rysunku planu;
  - 2) wymóg:
    - a) kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego w tym poprzez warunek określony w ppkt.d i stosowanie zasady, o której mowa w pkt. 5, oraz poprzez stosowanie zasady zrównoważonego przestrzennie rozwoju nowo kształtowanych przestrzeni gminy,
    - b) zachowania istniejącej topografii obszaru poprzez ograniczenie do niezbędnego minimum zmian w jej ukształtowaniu,
    - c) każdorazowego zawiadamiania Wojewody Lubuskiego w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt,
    - d) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Wójta Gminy Lubiszyn w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
    - e) sukcesywnej przestrzennie realizacji planu, polegającej na kolejnym zagospodarowywaniu jego przestrzeni, planowanymi formami zurbanizowania, co umożliwi osiągnięcie optymalnego ładu przestrzennego,
    - f) prowadzenia uporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o istniejące i planowane gminne systemy w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych,
    - g) wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy pomiędzy terenami NOp - UR i UR - MN – wg ustaleń szczegółowych dla terenów UR i NOp, oraz oznaczenia graficznego w rysunku planu,
    - h) stosowania zabezpieczeń wykluczających możliwości bezpośredniego przenikania płynnych zanieczyszczeń toksycznych, w tym substancji ropopochodnych do gruntu, w rozwiązaniach technicznych odprowadzenia wód opadowych, ze względu na położenie terenów UR oraz P,S w obrębie strefy pośredniej ochrony ujęć wody,
    - i) ograniczenia uciążliwości funkcji produkcyjno-magazynowych i usługowo-rzemieślniczych do granic terenów o tych funkcjach;

- 3) zakazy obowiązujące w obrębie wyznaczonej w rysunku planu pośredniej strefy ochrony ujęć wody:
  - a) odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych do gruntu,
  - b) stosowania nawozów sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin w okresie rolniczego wykorzystania gruntów, do czasu przeznaczenia ich na planowane cele,
  - c) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
  - d) lokalizowania funkcji, których technologie, surowce, materiały lub produkty mogłyby stanowić zagrożenie dla wód podziemnych zasilających ujęcia wody,
  - e) lokalizowania funkcji związanych z magazynowaniem produktów ropopochodnych, substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;
- 4) zakaz stosowania lokalnych bądź grupowych oczyszczalni ścieków sanitarnych z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do gruntu;
- 5) możliwość podziału terenów:
  - a) o symbolach UR i P,S - na samodzielne tereny funkcjonalne – wg zasady określonej graficznie w rysunku planu, dopuszczając możliwość stosowania zmian w tym podziale, wzajemnego łączenia kilku terenów lub ich podział na mniejsze tereny, w zależności od potrzeb poszczególnych inwestorów,
  - b) o symbolach MN – na samodzielne parcele z dopuszczeniem zmian w tym podziale;
- 6) dopuszczenie lokalizacji w obrębie terenów o symbolach UR i P,S nośników reklamowych o wysokości do 20,0 m, oraz elementów małej architektury.
5. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W obrębie terenu o symbolu Z1 występuje wartościowy drzewostan podlegający ochronie, w tym szczególnie dąb szypułkowy kwalifikowany jako pomnik przyrody. Poza tym w obszarze objętym planem nie występują inne tereny ani obiekty podlegające ochronie, oraz tereny górnicze, ani przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo powodzi bądź osuwania się mas ziemnych.
6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W obszarze objętym planem przewiduje się podział istniejących nieruchomości na samodzielne tereny, o których mowa w ust. 4 pkt 5 ustalając jednocześnie zasadę dążenia do prostopadłego układu granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego.
7. Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania poszczególnych terenów, oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
8. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej.
9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Ustala się:

  - 1) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych samodzielnych terenów uzyskanych w wyniku podziału, o którym mowa w ust. 4 pkt 5 w wielkości:

- a) od 25% do 60% - w odniesieniu do terenów o funkcjach produkcyjnych i magazynowych,
  - b) od 25% do 70% - w odniesieniu do terenów o funkcjach usługowych, rzemieślniczych i drobnej wytwórczości,
  - c) od 15% do 30% - w odniesieniu do terenów o funkcjach mieszkaniowych;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni poszczególnych terenów w wielkości:
- a) nie mniejszej niż 10% - w odniesieniu do terenów o funkcjach produkcyjnych i magazynowych,
  - b) nie mniejszej niż 20% - w odniesieniu do terenów o funkcjach usługowych, rzemieślniczych i drobnej wytwórczości,
  - c) nie mniejszej niż 50% - w odniesieniu do terenów o funkcjach mieszkaniowych;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) do 15,0 m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższego elementu kubatury poszczególnego budynku, z wyłączeniem elementów przestrzennych takich jak: kominy, maszty reklamowe itp. – w odniesieniu do zabudowy w obrębie terenów P,S i UR,
  - b) do 9,0 m liczona odpowiednio – w odniesieniu do zabudowy w obrębie terenów MN,
- 4) w zakresie geometrii dachów:
- a) obowiązek zastosowania więźbowej konstrukcji dachów wysokich dwu lub wielospadowych – wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 w odniesieniu do terenów MN, P,S, UR i WZ,
  - b) dopuszczenie możliwości zastosowania dachów płaskich w odniesieniu do zabudowy o funkcjach produkcyjno-magazynowych i rzemieślniczych, o rozpiętościach konstrukcyjnych większych niż 12,0 m,
10. Ustalenia w zakresie komunikacji.
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczające, parametry, oraz klasyfikację techniczną, zawartych w planie terenów publicznej komunikacji kołowej, oznaczonych odpowiednim symbolem (KL lub KD) oraz powiązanych z istniejącym układem komunikacyjnym gminy w sposób zapewniający prawidłową organizację ruchu kołowego na kierunkach:
- a) północno-wschodnim – z istniejącą drogą powiatową (dz. nr ewid. 195 ul.Osiedlowa),
  - b) południowo-zachodnim – z istniejącą drogą wojewódzką (ul.Gorzowską) poprzez istniejącą drogę gminną (dz. nr ewid. 129);
- 2) wymóg zapewnienia:
- a) lokalizacji dla przewidywanej ilości miejsc postojowych na samochody, w tym osobowe, w obrębie poszczególnych samodzielnych terenów funkcjonalnych zawartych w terenach P,S i UR w wielkościach wynikających ze wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 pracownika,
  - b) możliwości sytuowania w terenach komunikacji pieszej oznaczonych symbolem KX, podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
  - c) zastosowania w podbudowie jezdni dróg oznaczonych symbolem KL1 wzmocnionych warstw konstrukcyjnych, ze względu na przewidywane obciążenia ciężarowym taborem samochodowym,
  - d) dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym poprzez:
    - przejścia piesze, które należy projektować w poziomie jezdni poszczególnych dróg z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,

- w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczną lub świetlną, zapewniającą poprawną orientację przechodnia,
  - stosowanie pochylni lub wind w strefach wejściowych obiektów usługowych,
- 3) zalecenie realizacji korzystnego pod względem komunikacyjnym połączenia drogowego obszaru objętego planem z drogą wojewódzką (ul. Gorzowska) w sposób określony graficznie w rysunku planu;
  - 4) zakaz lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy za wyjątkiem wiat przystankowych i kiosków z nimi zespolonych w obrębie terenów komunikacji;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych przy wykorzystaniu przestrzeni chodnikowych w ciągach przelotowych ulic.

#### 11. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego systemu wodociągowego poprzez planowaną rozbudowę istniejących ujęć wody w terenie WZ oraz poprzez planowaną w liniach rozgraniczenia poszczególnych ulic sieć wodociagową o zakładanej średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu;
- 2) wymóg zaopatrzenia systemu wodociągowego w punkty hydrantowe usytuowane w obrębie terenów komunikacyjnych;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego (w bezpośrednim sąsiedztwie – ul. Osiedlowa) ogólno wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez:
  - a) planowaną w liniach rozgraniczenia poszczególnych dróg i terenów KX grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej o zakładanej średnicy:
    - $\varnothing 200\text{ mm}$  - dla obsługi terenów MN,
    - $\varnothing 200 \div 400\text{ mm}$  - dla obsługi terenów P, S i UR,
 do planowanej przepompowni ścieków zlokalizowanej w terenie NOP, a następnie tłocznym kolektorem sanitarnym zlokalizowanym wariantowo:
    - w ciągach dróg lokalnych - I wariant,
    - w pasie drogi gminnej (dz. nr ewid. 131) położonej w większości poza obszarem objętym planem - II wariant,
 w kierunku wschodnim do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej – na zasadach określonych graficznie w rysunku planu, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszczenie możliwości stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych w obrębie wyłącznie terenów mieszkaniowych MN, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, o której mowa w pkt 3;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych:
  - a) w I-szym etapie - powierzchniowo do gruntu z uwzględnieniem wymagań określonych w ust. 4 pkt 2h – do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) w II etapie - do ogólnowiejskiego systemu kanalizacji deszczowej poprzez planowaną w liniach rozgraniczenia ulic sieć kanalizacji deszczowej o zakładanych średnicach od 200 do 500 mm i zakładanym schemacie sieciowym analogicznym, jak kanalizacja sanitarna, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dla przewidywanej zapotrzebowanej łącznej mocy ok. 5000 KW – z planowanych w terenach o symbolu E stacji transformatorowych 15/0,4 kV powiązanych z istniejącymi stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV Baczyna-Brykieciarnia S-1781, oraz Marwice-Kolonia S-1110, poprzez linie kablowe średniego napięcia (wg zasad

określonych graficznie w rysunku planu), oraz niskiego napięcia – na warunkach administratora sieci;

7) dopuszczenie możliwości lokalizacji:

- a) dodatkowych (poza wyznaczonymi w terenach o symbolu E) stacji transformatorowych 15/0,4 kV w granicach każdej z nowo wyznaczonych działek w obrębie terenów UR i P,S,
- b) kablowych szaf rozdzielczych 15 kV w terenach komunikacyjnych przylegających do terenów UR i P,S;

8) zaopatrzenie w gaz:

- a) w I-szym etapie z wykorzystaniem gazu butlowego lub zbiornikowego dla obsługi szczególnie zabudowy mieszkaniowej – do czasu realizacji gminnego systemu gazyfikacji,
- b) w II etapie – z systemu gazu ziemnego poprzez przewidywaną w liniach rozgraniczenia ulic sieć gazową, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu;

8) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania do tego celu energii elektrycznej lub gazu;

9) obsługę w zakresie telekomunikacji - na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej;

10) utylizację odpadów komunalnych - w ramach ogólnowiejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu;

11) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.

## USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

### §3.1. Tereny MN - tereny zabudowy jednorodzinnej (od 1MN ÷ 10MN).

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
- 2) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług;
- 3) zasadę podziału terenów na samodzielne parcele – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu z dopuszczeniem zmian w tym podziale, oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §2 ust.6 ;
- 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe lub mieszkaniowe)) lecz nie wyższa aniżeli 9,0m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższej kalenicy danego budynku;
- 5) wymóg:
  - a) zastosowania więźbowej konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach połaci od 25° – 40° krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną, oraz o wymaganym układzie głównej kalenicy – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu,,
  - b) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciepłych i ciemnych wyłącznie kolorów brązu i czerwieni,
  - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze od 15 ÷ 30 %,
  - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni poszczególnych działki,
- 6) dopuszczenie:

- a) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
  - b) lokalizacji ewentualnych parterowych budynków usługowych, gospodarczych i garaży w częściach zapleczowych poszczególnych działek, z wymogiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, oraz nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia – wg ustaleń zawartych w pkt. 5a i 5b;
  - 7) szerokość frontu pojedynczej parceli nie mniejszą niż 30,0m i nie większą niż 50,0m;
  - 8) minimalną powierzchnię działki – 1500 m<sup>2</sup>
  - 9) zakaz:
    - a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na tej samej działce,
    - b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom terenu powyżej 50 cm;
  - 10) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel od strony dróg o wysokości do 1,50 m nad poziom terenu z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych;
  - 11) dojazdy – z przyległej istniejącej drogi (działka nr ewid. 129) oraz planowanych dróg wyznaczonych w planie;
  - 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w § 2 ust.11.
- 2. Tereny UR** - tereny zabudowy usługowej, rzemieślniczej i drobnej wytwórczości (od 1UR ÷ 3UR).
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
  - 3) zasadę podziału na samodzielne tereny funkcjonalne – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.4 pkt 5;
  - 4) wysokość zabudowy oraz parametry i wskaźniki jej kształtowania – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.9;
  - 5) wymóg:
    - a) wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami o symbolach MN nie mniejszej niż 1,0 m i zalecanej wys. 3,0 m z zastosowaniem gatunków zimozielonych – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
    - b) zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w sposób, o którym mowa w ust.10 pkt 2a, w obrębie każdego z samodzielnych terenów funkcjonalnych w przestrzeniach przyległych do komunikacji publicznej,
    - c) zastosowania konstrukcji dachów wg ustaleń zawartych w ust.1 pkt 5a,b,
    - d) zastosowanie ogrodzeń od strony dróg na warunkach określonych w ust.1 pkt 10;
  - 6) dojazdy do poszczególnych terenów z planowanych dróg publicznych KL poprzez dopuszczalny układ dróg wewnętrznych;
  - 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej według ustaleń zawartych w ust. 11;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji elementów reklamowych i małej architektury, o których mowa w § 2 ust.4 pkt 6.

**3. Tereny P,S** - tereny produkcyjne i magazynowe (od 1P,S ÷ 4P,S).

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
- 2) zasadę podziału na samodzielne tereny funkcjonalne – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.4 pkt 5;
- 3) wysokość zabudowy oraz parametry i wskaźniki jej kształtowania – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 2 ust.9;

- 4) wymóg:
    - a) zastosowania konstrukcji dachów wg ustaleń zawartych w ust.1 pkt 5a,b;
    - b) zapewnienia w obrębie każdego z samodzielnych terenów funkcjonalnych przewidywanej ilości miejsc postojowych na wszelkie pojazdy związane z obsługą danego terenu,
    - c) zastosowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości do 1,80m na warunkach określonych w ust.1 pkt 10;
  - 5) dojazdy do poszczególnych terenów z planowanych dróg publicznych poprzez dopuszczalny układ dróg wewnętrznych;
  - 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej według ustaleń zawartych w ust. 11,
  - 7) dopuszczenie lokalizacji elementów reklamowych i małej architektury, o których mowa w § 2 ust.4 pkt 6.
4. **Teren WZ** - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę.
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
  - 2) przeznaczenie terenu – teren planowanej rozbudowy ujęć wody, w tym lokalizacji dwóch planowanych dodatkowych studni wierconych, powiązanych funkcjonalnie i technologicznie z przyległym od wschodu istniejącym zakładem wodociagowym (dwie czynne studnie + stacja uzdatniania wody w obrębie działki nr ewid. 130/4);
  - 3) strefę bezpośrednią ochrony planowanych ujęć wody o promieniu  $r = 12,0$  m wokół każdej ze studni z rygiem ograniczeń w użytkowaniu tej strefy wynikającym z przepisów szczególnych;
  - 4) możliwość lokalizacji;
    - a) zabudowy wyłącznie związanej z funkcją terenu na warunkach określonych w ust.1 pkt 4 i 5a,b,
    - b) systemów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) wymóg:
    - a) dostosowania sposobu użytkowania terenu (poza strefami bezpośrednimi ochrony ujęć wody) do uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefie pośredniej ochrony ujęć wody, w tym zakazów, o których mowa w §2 ust.4 pkt 3,
    - b) zastosowania ogrodzenia terenu od strony dróg na warunkach określonych w ust.1 pkt 10;
  - 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w §2 ust.11
  - 7) dojazd do terenu – z istniejącego zakładu wodociagowego – od wschodu, oraz planowany poprzez drogę oznaczoną symbolem KD2.
5. **Teren NOp** - teren przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych.
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
  - 2) wymóg:
    - a) zastosowania pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami MN i UR, w sposób określony w ust.2 pkt 5a, oraz wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
    - b) zastosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości do 1,80m na warunkach określonych w ust.1 pkt 10;
  - 3) możliwość lokalizacji;
    - a) zabudowy wyłącznie związanej z funkcją terenu,
    - b) systemów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w §2 ust.11
  - 5) dojazd do terenu:
    - a) zasadniczy – z planowanej drogi KL1,

b) dodatkowy – z kierunku północnego z planowanej drogi KD1.

**6. Tereny E** - tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV (od 1E ÷ 3E).

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów o zalecanych wymiarach 5,0 x 5,0 m – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu w przypadku lokalizacji stacji typu kontenerowego;
- 2) dopuszczenie możliwości:
  - a) zastosowania stacji typu słupowego,
  - b) włączenia terenu do powierzchni przyległej działki, oraz zmianę jego przeznaczenia zgodną z wyznaczoną funkcją tej działki, w przypadku zastosowania stacji typu słupowego,
  - c) ogrodzenia terenu w przypadku lokalizacji stacji typu kontenerowego, do wysokości 1,50m z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych;
- 3) dojazdy do poszczególnych terenów z planowanych dróg.

**7. Tereny Z1 i Z2** - tereny zieleni nieurządzonej.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
- 2) wymóg ochrony istniejącego drzewostanu w obrębie terenu Z1, o którym mowa w §2 ust.5 oraz istniejącej rzeźby obu terenów wynikający z uwarunkowań fizjograficznych;
- 3) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, oraz grodzenia terenu Z1 od strony drogi;
- 4) dopuszczenie wygrodzienia terenu Z2 od strony wschodniej.

**8. Tereny KL1, KL2 i KL3** - tereny dróg lokalnych.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia poszczególnych terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
- 2) następujące rozróżnienie dróg:
  - a) KL1 - drogi o wzmocnionych warstwach podłoża jezdni, o których mowa w §2 ust.10 pkt 2c dla obsługi terenów produkcyjno-rzemieślniczych,
  - b) KL2 - drogi dla obsługi terenów mieszkaniowych,
  - c) droga stanowiąca fragment docelowego połączenia drogowego obszaru objętego planem z istniejącą drogą wojewódzką (ul.Gorzowska), o którym mowa w §2 ust.10 pkt 3
- 3) szerokość poszczególnych dróg w liniach rozgraniczenia – 15,0 m;
- 4) szerokość jezdni – nie mniejszą niż 6,0 m o krawężniach:
  - a) w I-szym etapie – o obniżonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu,
  - b) w II-gim etapie – o podwyższonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej, o której mowa w §2 ust.11 pkt 5b;
- 5) przebieg planowanych systemów infrastruktury technicznej – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz możliwość wbudowywania innych niż wyznaczone w rysunku planu systemów infrastruktury technicznej.

**9. Tereny KD1 i KD2** - tereny dróg dojazdowych.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
- 2) następujące rozróżnienie dróg:
  - a) KD1 – drogi obsługujące tereny mieszkaniowe MN, spełniające funkcje:
    - pieszo-jezdne (bez chodników) – w I-wszym etapie, o którym mowa w pkt 4a,

- wydzielonej jezdni i chodników – w II-gim etapie, o którym mowa w pkt 4b,
  - b) KD2 – droga dojazdowa do terenu WZ;
  - 3) szerokość poszczególnych dróg w ich liniach rozgraniczenia – 10,0m z zakończeniem każdej placykiem nawrotowym o wymiarach 20,0 x 20,0m;
  - 4) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0m o krawężniach:
    - a) w I-wszym etapie – o obniżonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu,
    - b) w II-gim etapie – o podwyższonych krawężnikach umożliwiających odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej, o której mowa w §2 ust.11 pkt 5b;
  - 5) przebieg planowanych systemów infrastruktury technicznej – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz możliwość wbudowywania innych niż wyznaczone w planie systemów infrastruktury technicznej.
10. **Teren KD3** - teren fragmentu istniejącej drogi gminnej.  
Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, oraz granic wynikających z ewidencji gruntów;
  - 2) możliwość wbudowywania systemów infrastruktury technicznej.
11. **Tereny KX** - tereny komunikacji pieszej.  
Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia poszczególnych terenów o szerokości 3,0m – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
  - 2) możliwość wbudowywania systemów sieciowych infrastruktury technicznej, w tym grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej wyznaczonej graficznie w rysunku planu;
  - 3) zakaz stosowania trwałych monolitycznych utwardzeń.
12. **Teren KX 1** - teren komunikacji pieszo-jezdnej.  
Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu o szerokości 5,0 m – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
  - 2) przeznaczenie terenu jako ogólnodostępna przestrzeń komunikacyjna o nawierzchni gruntowej lub trawiastej zapewniająca dojazd do kompleksu leśnego dla potrzeb przeciwpożarowych;
  - 3) możliwość wbudowywania systemów sieciowych infrastruktury technicznej.

#### USTALENIA KOŃCOWE

##### §4.1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów:

- 1) rolnych pochodzenia mineralnego klasy III na cele nierolnicze na powierzchni 0,51 ha za zgodą Ministra Środowiska;
  - 2) rolnych pochodzenia mineralnego klasy IV na cele nierolnicze na powierzchni 28,88 ha za zgodą Wojewody Lubuskiego.
2. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
- 1) 30 % - w odniesieniu do terenu MN, P,S i UR;
  - 2) 0 % - w odniesieniu do pozostałych terenów.
- §5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.
- §6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2.  
DO UCHWAŁY NR XXXIX/306/06  
RADY GMINY LUBISZYN  
Z DNIA 29 września 2006r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOT. SPOSOBU REALIZACJI  
I FINANSOWANIA ZADAŃ WŁASNYCH GMINY Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn w obrębie Baczyna – dz. nr ewid. 130/11, 132/2 i 131 część, wystąpią zadania własne gminy w zakresie realizacji:

- dróg publicznych KL i KD,
- terenów komunikacji pieszej KX,
- sieci wodociągowej,
- sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej,
- sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej i tłocznej.

Realizacje w/w elementów infrastruktury technicznej przewiduje się po ..... r. Orientacyjny koszt (wg aktualnych stawek rynkowych) wynosi ok. 8,0 mln PLN, przy wykorzystaniu na ten cel środków unijnych przeznaczonych na rozwój terenów lokalnych.

ZAŁĄCZNIK NR 3.  
DO UCHWAŁY NR XXXIX/306/06  
RADY GMINY LUBISZYN  
Z DNIA 29 września 2006 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO  
W GMINIE LUBISZYN – OBRĘB BBACZYNA  
– dz. nr ewid. 130/11, 132/2 i 131 część.**

Uwag nie wniesiono.

## UZASADNIENIE

Rada Gminy Lubiszyn w dniu 30 czerwca 2005r. uchwałą Nr XXIV/202/05 postanowiła przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Baczyna – działki nr ewid. 130/11, 132/1 i 131 część, a następnie w dniu 26 lipca 2005r. uchwałą Nr XXIV/222/05 dokonała uzupełnień w zakresie funkcji obszaru.

W projekcie tym przewiduje się:

- 1) przeznaczenie półn.-zach. części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług (teren MN) – jako kontynuację przesądzoną w tym rejonie funkcji mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie środkowej i wschodniej części obszaru pod funkcje produkcyjne, magazynowe, rzemiosła usługowego i drobnej wytwórczości (tereny P, S i UR);
- 3) ustanowienie samodzielnego terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę (teren WZ) z wyznaczonymi dodatkowymi studniami ujęć wody pitnej i ich bezpośrednimi strefami ochronnymi, oraz niezależnym dojazdem – jako powiększenie istniejącej w sąsiedztwie gminnej stacji wodociągowej;
- 4) powiązanie obszaru objętego planem z przyległymi zainwestowanymi terenami w zakresie rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem etapowania realizacyjnego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar objęty planem, jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn.

WÓJT GMINY

Roman Kaniec