

**UCHWAŁA NR XLIII/276/09
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 1 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i dla części obrębu Marcinowice.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary miasta i gminy Krosno Odrzańskie obejmujące tereny w obrębach: miasta Krosno Odrzańskie i Marcinowic.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1)** rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załączniki nr 1,
- 2)** rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2, rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1)** uchwałą Nr XXIV/177/2008 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 października 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i dla części obrębu Marcinowice,
- 2)** ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie uchwalonego uchwałą nr XVII/115/2000 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30.08.2000r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie.

§ 3. 1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1)** granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na

niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 4. Ileż w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, w zakresie handlu o powierzchni sprzedażowej do 1000m², m.in.: gastronomii, kultury, turystyki, zdrowia, telekomunikacji, pośrednictwa finansowego, związanych z nieruchomościami, informatyczne, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, badawczo-rozwojowe, związane z rekreacją i sportem, z wyłączeniem usług obsługi komunikacji oraz stacji paliw płynnych i stacji auto-gaz;
- 8) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy, linie wyznaczające realizację obiektów kubaturowych dotyczą głównych brył budynków mieszkalnych,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, dotyczą głównych brył budynków mieszkalnych i zabudowy uzupełniającej;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, obrysy budynków mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – „**MW**”,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MN**”,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MNS**”,
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem – „**U**”,
- 5) teren zabudowy usługowej lub obsługi parkingowej, oznaczony na rysunku symbolem – „**U,KS**”,
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem – „**US**”,
- 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku symbolem – „**RL**”,
- 8) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku symbolem – „**ZI**”,
- 9) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**ZP**”,
- 10) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem – „**ZD**”,
- 11) tereny lokalizacji infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki oznaczone na rysunku symbolem – „**E**”,
- 12) teren lokalizacji infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalizacji urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku symbolem – „**IT**”,
- 13) tereny obsługi parkingowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**KS**”,
- 14) tereny komunikacji drogowej i pieszej, oznaczone na rysunku symbolami – „**KD**”, „**KDW**”, „**KDX**”, „**KX**”.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej „**MW**”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem: usług wbudowanych, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w parterze budynków mieszkalnych, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, garaży wbudowanych, placów manewrowych, małej architektury, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej wolnostojącej „**MN**”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem: usług wbudowanych, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, nie przekraczających 30% powierzchni budynku, wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej „**MNS**”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej, z zakazem usług wolnostojących i wbudowanych oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; dla terenu jednostki planu ustala się jednorodną zabudowę wolnostojącą lub szeregową,
- 4) tereny zabudowy usługowej „**U**”, obejmują tereny o funkcji usługowej, o uciążliwości ograniczonej do

granic posiadanej działki, dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,

- 5) tereny zabudowy usługowej lub obsługi parkingowej „**U,KS**” obejmują tereny o funkcji usługowej, o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki z dopuszczeniem lokalizacji: dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb albo przeznaczone w całości pod parkingi w zieleni,
- 6) teren usług sportu i rekreacji „**US**” obejmuje projektowaną zabudowę o funkcji sportowo-rekreacyjnej w tym: boiska, korty tenisowe z dopuszczeniem lokalizacji: obiektów ściśle związanych z funkcją sportową, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
- 7) tereny rolne „**RL**” obejmują tereny w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem realizacji i utrzymania systemów melioracji wodnych oraz realizacji celów publicznych w tym budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wg potrzeb,
- 8) tereny zieleni izolacyjnej „**ZI**” obejmują tereny przeznaczone na zieleń urządzoną wysoką o charakterze izolacyjnym dla sąsiednich funkcji terenu, dopuszcza się: lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, reklam oraz urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
- 9) tereny zieleni parkowej „**ZP**” obejmują tereny przeznaczone na zieleń urządzoną z dopuszczeniem realizacji: pomników, urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
- 10) teren ogrodów działkowych „**ZD**”, obejmuje fragment terenu istniejących ogrodów działkowych bez zmian w użytkowaniu,
- 11) tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki, „**E**” obejmują tereny projektowanych stacji transformatorowych z uzupełniającym zagospodarowaniem zielenią,
- 12) teren lokalizacji infrastruktury technicznej „**IT**” obejmuje teren przeznaczone dla potrzeb budowy urządzeń i doziemnych sieci infrastruktury technicznej szczególnie związanej z kanalizacją – przepompownia ścieków, z uzupełniającym zagospodarowaniem zielenią.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt. 13 i 14 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

4. Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się:

- 1) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
- 2) projektowanych dominant urbanistycznych w tym wież i masztów o wysokości powyżej 20m,
- 3) projektowanych usług polegających na przetwarzaniu i składowaniu odpadów zawierających związki niebezpieczne w tym złomowiska samochodów i urządzeń gospodarstwa domowego,
- 4) projektowanego handlu polegającego na sprzedaży używanych samochodów typu „auto-komis”.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy;

- 2) stosowanie zasady dotyczącej budynków, które w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednolicone pod względem formy;
- 3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg o ile nie koliduje z planowanym zainwestowaniem;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych w postaci obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ze względu na ochronę środowiska w tym zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,
- c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach:
 - na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - na surowce wtórne,
 - na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - na wydzielone odpady niebezpieczne, które należy utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska,
- d) przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystać energię ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący emisję posiada tytuł prawny,
- e) poziom hałasu mierzony na granicy z zabudową mieszkaniową nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się:

- a) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej,
- b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- c) odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 2) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu;
- 3) niezwłocznego powiadomienia o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (LWKZ) a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Krosna Odrzańskiego, który jest zobowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż 3 dni przekazać przyjęte zawiadomienie LWKZ.

2. Zasady kształtowania zabudowy uwzględniające walory kulturowe obszaru określono szczegółowo w rozdziale 7.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD”, ciąg pieszo-jedny „KDX”, ciągi piesze „KX”, tereny obsługi parkingowej „KS”, oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „US” „ZP”, „ZI”.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury zgodnie wszystkich przepisami odrębnymi.

3. Na wszystkich terenach publicznych ustala się obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości.

4. Reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach.

5. Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem „MW”, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren projektowanej zabudowy średniowysokiej o wysokości do 18,0m mierzonych od poziomu terenu do poziomu kalenicy, lub najwyższej połaci dachu, nie dotyczy kominów, masztów,
- b) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych funkcjach zgodnie z rysunkiem planu,
- d) obsługa komunikacyjna od strony dróg „KD” a także poprzez dodatkowe drogi wewnętrzne,
- e) realizacja obsługi parkingowej 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,
- f) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 40% powierzchni jednostki terenu planu,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obudowane miejsca gromadzenia odpadów, z zachowaniem min. 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- h) realizacja we wnętrzach zabudowy mieszkaniowej urządzeń rekreacji i placów zabaw dla dzieci młodszych;

2) dopuszcza się:

- a) realizację usług nieuciążliwych w parterach oraz garaży w piwnicach budynków,
- b) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m;

3) zakazuje się:

- a) realizacji garaży wolnostojących oraz zespołów parkingowych na działkach wydzielonych,
- b) ogrodzeń wzdłuż terenów komunikacji drogowej.

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami „MN”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) tereny zabudowy wolnostojącej,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy na rysunku obowiązuje odległość wynikająca z przepisów odrębnych,
- c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do osi drogi, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
- e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki – 2 miejsca postojowe na jeden dom,
- f) od strony komunikacji drogowej i pieszej ogrodzenia ażurowe – min. 30% prześwitu, wysokość do 1,2m, z wyłączeniem realizacji z prefabrykowanych elementów betonowych,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 60% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

- a) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych,
- b) odstępstwa od określonej konstrukcji dachu na powierzchni max. do 20 %,

- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi.

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej, oznaczone na rysunku symbolem „**MNS**”, dla których

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub zwartej,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje do 9,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 15,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do osi drogi, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki do 2 miejsc postojowych na jeden dom,
- f) od strony komunikacji drogowej i pieszej ogrodzenia ażurowe – min. 30% prześwitu, wysokość do 1,2m, z wyłączeniem realizacji z prefabrykowanych elementów betonowych,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę zwartą lub wolnostojącą,
- b) odstępowstwa od określonej konstrukcji dachu na powierzchni max. do 20 %,
- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi.

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem „**U**”, dla którego

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren projektowanej zabudowy usługowej wolnostojącej lub szeregowej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalna wysokość obiektów do 9,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 15,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) dachy o nachyleniu połaci do 35°,
- e) realizacja obsługi parkingowej zapewniającej miejsca postojowe dla obsługi usług w tym osób niepełnosprawnych – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży,
- f) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 60% terenu jednostki planu
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone w tym zieleni dekoracyjną, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem min. 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się realizację obiektów technicznych oraz towarzyszących funkcji podstawowej;

3) zakazuje się ogrodzeń wzdłuż terenów komunikacji drogowej.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy usługowej lub obsługi parkingowej, oznaczony na rysunku symbolem „**U,KS**”, dla którego

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren projektowanej zabudowy usługowej wolnostojącej lub szeregowej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalna wysokość obiektów do 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) dachy strome, kryte dachówką, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,,
- e) realizacja obsługi parkingowej zapewniającej miejsca postojowe dla obsługi usług w tym osób niepełnosprawnych – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży,
- f) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 60% terenu jednostki planu
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone w tym zieleni dekoracyjną, miejsca postojowe, z zachowaniem min. 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się realizację wyłącznie parkingów w zieleni;

3) zakazuje się budowy garaży.

§ 16. Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem – „**US**”, dla którego

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren przeznaczony pod realizację obiektów, budowli oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- b) zagospodarowanie terenu na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu;
- c) obsługa parkingowa poprzez sąsiedni teren „KS”,

2) dopuszcza się:

- a) realizację obiektów ściśle związanych z funkcją sportową pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości obiektów do 3,0 m mierzonej od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większej niż 7,0 m mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy, dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
- b) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci,
- c) realizację ogrodzeń wysokich z wyłączeniem realizacji prefabrykowanych elementów betonowych,

3) zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów pawilonowych.

§ 17. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem „**RL**”, dla których:

1) ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania rolniczego, bez prawa zabudowy,

2) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wydzielonej komunikacji drogowej, publicznej zgodnie z ustaleniami określonymi dla terenów „KD” lub „KDW”;

§ 18. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem „**ZI**”, dla którego

1) ustala się zagospodarowanie urządzonej zielenią, bez prawa zabudowy;

2) dopuszcza się:

- a) nasadzenia drzew z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącej infrastruktury podziemnej;

- b) realizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- c) budowę infrastruktury technicznej i drogowej;

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZP**”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie urządzoną zielenią parkową,
 - b) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych,
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji;
 - b) wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) obiektów i urządzeń małej architektury;

§ 20. Wyznacza się teren ogrodów działkowych oznaczony na rysunku planu symbolem „**ZD**”, bez prawa zabudowy i zmian w użytkowaniu.

§ 21. Wyznacza się tereny lokalizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami „**E**”:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) włączenie do przyległego terenu, w przypadku odstąpienia od realizacji na tym terenie urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) lokalizację miejsc do selektywnej zbiórki odpadów,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Wyznacza się teren lokalizacji infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem „**IT**”, dla którego ustala się zagospodarowanie związane z budową urządzeń i doziemnych sieci infrastruktury technicznej szczególnie związanej z kanalizacją – przepompownia ścieków, uzupełnione zielenią.

§ 23. Wyznacza się tereny obsługi parkingowej oznaczone na rysunku planu symbolem „**KS**”, dla których ustala się zagospodarowanie związane z budową miejsc postojowych, uzupełnione zielenią, z wyłączeniem garaży.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 24. Na terenach nasypowych, skarpach, terenach podmokłych, ustala się obowiązek wykonania

badzeń geologicznych określających warunki posadowienia obiektów.

§ 25. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą.

§ 26. 1. Przez tereny „RL”, „U,KS”, „KDW” i „KD” przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 KV dla których wyznaczono pas technologiczny o szerokości 10m, na którym obowiązują ograniczenia jego zagospodarowania i użytkowania.

2. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 27. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem „MN” i „MNS”:

- 1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania minimalnej powierzchni 850 m² oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej – 22,0m z wyjątkiem działek narożnych lub sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;
- 2) minimalna szerokość działki budowlanej w zabudowie zwartej – 9,0m
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne;
- 4) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

2. Dopuszcza się scalenia działek i podziały zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi publiczne dojazdowe, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości 12,0m do 16,0m w liniach rozgraniczających,
 - b) jezdnie o szerokości 5,0 - 8,0 m,

- c) jednostronne ciągi piesze,
- d) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

2) dopuszcza się:

- a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
- b) wjazdy na działki przyległe,
- c) nasadzenia drzew, krzewów i zieleni niskiej,
- d) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,
- e) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- f) budowę skrzyżowania typu rondo w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem „U”.

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDW**” – drogi wewnętrzne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości 10,0m do 12,5m w liniach rozgraniczających,
- b) jezdnie o szerokości min. 5,0 - 8,0 m;

2) dopuszcza się:

- a) wjazdy na działki przyległe,
- b) nasadzenia drzew i krzewów,
- c) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,
- d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- e) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.

§ 30. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji,
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w: wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przebudować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust1. terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
- 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym;

6) zabrania się lokalizacji wież telefonii komórkowej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:

a) budowę sieci wodociągowej z dostawą wody z sieci wodociągowej,

b) rozbudowę, remont i przebudowę istniejących sieci na terenach zainwestowanych;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;

2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;

3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowanych,

4) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

3) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i sąsiednich zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu, na warunkach podanych przez zarządcę,

b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem;

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami operatora sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia poprzez jej rozbudowę i z sieci niskiego napięcia, w tym również z istniejących i z projektowanych słupowych stacji transformatorowych;

2) zaleca się budowę stacji transformatorowych z zapewnieniem dojazdu na terenach wskazanych na rysunku lub na terenie inwestora wg potrzeb oraz budowę linii kablowych;

3) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) wykorzystanie paliw proekologicznych w tym np: gazu, oleju, energii elektrycznej i odnawialnej do celów grzewczych;

2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych: węgiel, drewno.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) lokalizację wiat, pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg „KD”;

2) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami „MW”;

3) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy w miarę możliwości realizować w wiatach, pergolach lub żywopłotach.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 31. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krosna Odrzańskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

MARIUSZ GRYCAN

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim w sprawie w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i dla części obrębu Marcinowice

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXIV/177/2008 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 października 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i dla części obrębu Marcinowice.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionego obszaru.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i ustawie *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.