Uchwała Nr XXVIII/351/09
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 12 luty 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w II obrębie Świebodzina przy ul. Poznańskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (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.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w II obrębie Świebodzina przy ul. Poznańskiej z przeznaczeniem pod funkcję usługową i produkcyjną.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:
1) uchwałą nr VIII/79/2007 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 27 kwietnia 2007r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w II obrębie Świebodzina przy ul. Poznańskiej;
2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin uchwalonego uchwałą nr XXXI/372/01 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 29 maja 2001r. i ze zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Świebodzinie Nr XXII/222/04 z dnia 30 sierpnia 2004r. i uchwałą Rady Miejskiej w Świebodzinie nr XL/361/05 z dnia 03 listopada 2005r.

§ 3.1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.

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

§ 4. Ilekroć 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 mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) 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;
4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
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 służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, usługi hotelarskie i związane z rekreacją i sportem, administrację i inne niewytwarzające dóbr materialnych;
8) funkcji produkcyjnej – należy przez to rozumieć: przemysł, składy, bazy, budownictwo z obiektami administracyjno – socjalnymi, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
9) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni pow. 12,0m^2, trwale związanej z gruntem;
10) paliwach proekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, m.in.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej;
11) 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.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy i ich lokalizacja, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenu z jego przeznaczeniem na cele funkcji usługowo - produkcyjnej, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionego terenu określonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki na ten cel przeznaczonej.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
2) zabudowa realizowana na obszarze opracowania planu powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i być umiejętnie wkomponowana w otaczający krajobraz.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” o statusie wysokiej ochrony, w granicach, którego położony jest obszar objęty planem miejscowym, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej:
2) odprowadzenie ścieków bytowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust.3,
3) odprowadzenie ścieków opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust.4;
4) odprowadzenie i oczyszczenie ścieków przemysłowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust.5;

5) wyposażenie miejsc magazynowania surowców i odpadów zawierających substancje niebezpieczne w infrastrukturę techniczną zapewniającą ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Ochrona w miarę możliwości istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów oraz ciągów komunikacyjnych.

3. Zakaz lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:

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

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, zaleca się:

1) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej, co do wielkości i wyrazu plastycznego z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych.

2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenu objętego planem oraz rozwiązanie techniczne i architektoniczne obiektów winny uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 11.1. Wyznacza się teren o funkcji usługowej z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej oznaczony symbolem **U, P**, dla którego:

1) ustala się:

a) przeznaczenie terenu pod:
   - obiekty handlowo – usługowe, biurowo – administracyjne, sportu, gastronomii,
   - hurtownie i magazyny,
   - zakłady produkcyjne i składy, zakłady przetwórcze,
   - obiekty obsługi komunikacji,

b) podział terenu na działki uwarunkowany zapotrzebowaniem przez poszczególnych inwestorów,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg krajowych – 25m od krawędzi jezdni,

d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna min 20% w stosunku do powierzchni działki,

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

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

g) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,
h) realizowane obiekty o zróżnicowanym sposobie kształtowania elewacji jako wolnostojące lub zblokowane o wyraźnym podziale brył,
i) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem planu,
j) jako podstawową zasadę polityki parkingowej przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu,
k) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
l) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów o walorach estetycznych i ochronnych,
ł) wprowadzenia zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości 4m, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu od dróg krajowych;

2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie obiektów administracyjno-socjalnych dla obsługi funkcji wymienionych w pkt1,
b) obiekty obsługi komunikacji, w tym stacje paliw oraz motele,
c) podział terenu na działki budowlane o min. powierzchni 5000m^2, działki muszą mieć kształty geometryczne umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem,
d) ogrodzenie działek, wysokość ogrodzenia do 2,2m – ażurowe,
e) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym nadziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów, itp.,
f) zabudowę na granicy działek z wyjątkiem granic z drogami publicznymi,
g) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku realizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki,

3) zakazuje się:
a) zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem lokali mieszkaniowych związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) obiektów, których uciążliwość funkcji wykracza poza granice działki,

2. Wyznacza się teren projektowanej elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczony symbolem **E**, na którym dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.1. Ustala się podział działki w celu wydzielenia terenów zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem U,P na działki budowlane o min. powierzchni 5000m^2, działki muszą mieć kształty geometryczne, umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem; dostępne z drogi

wojewódzkiej zjazdem wg rysunku planu, poprzez drogi wewnętrzne o min. szerokości 12,0m.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13.1. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze w obrębie zbiornika wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:
1) ustala się:
a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
b) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
c) 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;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
b) wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę
1) ustala się:
a) zaopatrzenie w wodę poprzez budowę sieci wodociągowej w przeważającej części, w układzie pierścieniowym, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
b) dostawę wody z sieci wodociągowej m. Grodziszcze,
c) rozbudowę, remont istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez budowę otwartych zbiorników p.poż.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych
1) ustala się z terenu objętego opracowaniem odprowadzenie ścieków bytowych istniejącymi i projektowanymi kolektorami sanitarnymi do kanalizacji sanitarnej w kierunku m. Grodziszcze;
2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków lub inne urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych
1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych i utwardzonych, po wstępnym oczyszczeniu do wymogów

określonych w pozwoleniu wodno – prawnym przed wprowadzeniem do zbiornika odparowującego;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych poprzez instalacje odprowadzające wody do podziemnych skrzynek rozsączających,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów po wstępnym podczyszczeniu do skrzynek rozsączających,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na nieutwardzony własny teren inwestora.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych

Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni miejskiej po uprzednim ich podczyszczeniu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) dopuszcza się:

a) budowę sieci średniego ciśnienia na terenie zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania odległości od gazociągów zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami w zakresie sieci gazowych,

b) możliwość lokalizowania infrastruktury gazociągów w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

Ustala się dostawę ciepła z indywidualnych urządzeń grzewczych wykorzystujących paliwa proekologiczne.

8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:

a) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą,

b) sieć rozdzielczą zasilić ze stacji transformatorowych kompaktowych,

c) stacje zasilić przelotowo kablową linią 15kV z istniejącego uzbrojenia,

d) pod stację należy wydzielić działkę 5x6m,

e) oświetlenie drogowe zgodnie z wymogami operatora sieci,

f) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się:

a) zmianę ilości stacji transformatorowych oraz ich usytuowanie wg potrzeb,

b) zmianę wielkości działki pod stację transformatorową.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

Ustala się urządzenie miejsc na gromadzenie i segregację odpadów w granicach działek, na obszarze, których wytwarzane będą odpady.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 12
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 16. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Świebodzina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej