UCHWAŁA NR XXIV/373/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZINIE

z dnia 28 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Chociule gm. Świebodzin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr XI/185/2015 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 28 sierpnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Chociule gm. Świebodzin, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Chociule gm. Świebodzin, zwane dalej planem.

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

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

1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 dla obszarów nr 1, 2, 3,
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy,
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) granice obszaru objętego planem;
2) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo – cyfrowego;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) obszary i elementy zagospodarowania chronione planem:
   a) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynek inwentarski (obecnie mieszkalno - gospodarczy),
   b) informacja o położeniu obszarów nr 1 i 2 w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego "K",
6) granice stref ochronnych lub uciążliwości:
   a) granica strefy ochrony sanitarnej wyznaczona w odległości 150m od granicy cmentarza czynnego.

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

1) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
   a) informacja o położeniu obszaru nr 3 w granicach terenu i obszaru górniczego "Radoszyn I" (nr 7112),
   b) informacja o położeniu obszaru nr 3 w granicach złoża ropy naftowej i gazu ziemnego "Radoszyn",
   c) informacja o położeniu obszarów nr 1, 2 i 3 w granicach scalonej części wód powierzchniowych "Ołobok (SO1117)",
   d) informacja o położeniu obszarów nr 1, 2 i 3 w granicach koncesji PGNiG SA w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Świebodzin - Wolsztyn" - koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016r.
2) istniejąca infrastruktura techniczna;

3) oznaczenia klas dróg stanowiących dostęp komunikacyjny, a położonych poza obszarem objętym planem:

a) [KDZ] - droga publiczna klasy drogi zbiorczej,

b) [KDW] - droga wewnętrzna.

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

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

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

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

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

5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć:

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

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

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

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

b) kondygnacji i części podziemnych budynku,

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

d) budowli, w szczególności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

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

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

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

9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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

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

12) **adaptacji** - należy przez to rozumieć działania dotyczące dostosowania budynku do funkcji terenu, w szczególności przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

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

a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,

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

c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;

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

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

16) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

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

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

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

§ 5. 1. Obszar objęty planem nie obejmuje:

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

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

3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

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

2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na obszarze planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami – nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

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

1) tereny zabudowy:

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

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

2) teren usług sportu i rekreacji - oznaczony symbolem przeznaczenia **US;**

3) tereny rolnicze i użytkowania rolniczego:

a) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **RM**,

b) tereny obsługi produkcji rolniczej - oznaczone symbolem przeznaczenia **RU,**

c) tereny rolnicze - oznaczone symbolem przeznaczenia **R;**

4) tereny komunikacji:

a) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW.**

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

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

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

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

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

3. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) remonty i modernizację istniejącej zabudowy;

4) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to granicy z drogą publiczną czy wewnętrzną.

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

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

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

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

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

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

12. Jeżeli w tekście uchwały nie zaznaczono inaczej, dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolno stojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 15 m^2 dla terenu działki budowlanej z zastrzeżeniem iż:

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

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej :

   a) łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 3 m^2,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** jako terenów zabudowy zagrodowej;

3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **US** jako terenów przeznaczonych do lokalizowania usług z zakresu sportu i rekreacji (tereny związane ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci lub młodzieży) z dopuszczeniem użytkowania obiektu w porze nocnej.

6. Zakazuje się lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

7. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy sytuować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych.

8. Na rysunku planu wskazuje się fragment granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza czynnego położonego poza granicami planu, w obszarze której obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obszary 1 i 2 objęte planem leżą w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego "K" wsi Chociule, wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) ochrona wartości widokowych i krajobrazowych oraz panoram wsi Chociule, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

2) ochrona dominant krajobrazowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

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

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

3. W planie wskazuje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynek inwentarski (obecnie mieszkalno - gospodarczy) położony na dz. ew. nr 90/1 i 90/2 obręb Chociule, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) zachowanie historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji;

2) nakaz dostosowania projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z nadaną w ustaleniach szczegółowych funkcją obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych;

3) zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji wykończonych cegłą licową - obowiązuje zachowanie oryginalnego wystroju elewacji cegłą licową;

4) zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku;

5) użytkowanie zabytku, w tym w szczególności jego konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z zachowaniem substancji zabytku.

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

1. Plan wyznacza teren przeznaczony na cele publiczne:

1) teren sportu i rekreacji (US/1).

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 określa się:

1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: dopuszczenie ich lokalizacji – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 11 i 12;

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

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

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działki dla poszczególnych terenów:

a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN = 1 000 m^2,

b) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia RM = 1 000 m^2,

c) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia RU = 2 000 m^2,

d) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia U,P = 2 000 m^2,

e) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a - d = 600 m^2;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 20 m,

b) dla zabudowy zagrodowej: 20 m,

c) dla zabudowy usługowo - produkcyjnej i obsługi produkcji rolniczej: 35m,

d) dla usług sportu i rekreacji: 50 m;

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

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

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

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

1) droga publiczna klasy drogi zbiorczej - droga wojewódzka nr 276,

2) droga publiczna klasy drogi zbiorczej - droga powiatowa nr 1229 F,

3) drogi publiczne o parametrach dróg lokalnych i dojazdowych - drogi gminne.

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

3. Układ obsługujący tworzą: droga publiczna klasy drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 1229 F), położona poza obszarem objętym planem i oznaczona informacyjnie symbolem [KDZ], wyprowadzająca ruch na drogę wymienioną w ust. 1 pkt. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolem przeznaczenia KDW oraz drogi wewnętrzne położone poza obszarem objętym planem i oznaczone informacyjnie symbolem [KDW].

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

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

2) dla innych funkcji mieszkaniowych dopuszczonych w planie minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;

3) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 5 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie;

4) dla obiektów biur i administracji minimum 3 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej;

5) dla hurtowni minimum 1 miejsce postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej;

6) dla handlu i usług komercyjnych innych niż wymienione w pkt. 4 i 5 minimum 3 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt;

7) dla funkcji produkcyjnych minimum 2 miejsca postojowe /10 zatrudnionych;

8) dla funkcji magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 3 miejsca postojowe /10 zatrudnionych;

9) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko obsługi i naprawy pojazdów.

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

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

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

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

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

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

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

      - dopuszczenia dla terenów **US/1, U,P/1, U,P/2** oraz **RU/1** odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji sanitarnej i podłączenia do niej niezbędnych obiektów budowlanych,

      - ścieki przemysłowe muszą być podczyszczone do parametrów właściwych dla miejskiej oczyszczalni ścieków w Świebodzinie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

   a) ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 1 lit. a, z zastrzeżeniem jak pkt. 1 lit. a, tiret 1 i 2,

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

3) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych, terenów obsługi produkcji rolniczej oraz terenów usługowo - produkcyjnych muszą być odprowadzane systemem odprowadzania wód deszczowych do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem:

- jak w pkt. 7 i 8;
- do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych oraz dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg;
- do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów obsługi produkcji rolniczej oraz terenów usługowo - produkcyjnych do zbiorników retencyjnych lub rozsączająco-retencyjnych;
- dopuszczenia odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

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

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

3. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarami objętymi niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem jak pkt 4;

2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem jak pkt 4;

3) dla terenu **U,P/1 i U,P/2** zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez budowę otwartych, zamkniętych i/lub podziemnych zbiorników przeciwpożarowych;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni do czasu budowy sieci wodociągowej i podłączenia do niej niezbędnych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 8.

4. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

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

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

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

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz: uciepłowienie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz przewodowy lub odnawialne źródła energii z dopuszczeniem stosowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/1), zabudowy zagrodowej (RM/1) oraz dopuszczonej w planie zabudowy mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością produkcji w gospodarwtach rolnych (RU/1) wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, ekogroszek itp.). W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci średniego lub niskiego ciśnienia na terenach zabudowy wyznaczonej planem i następnie dopuszczenie zaopatrzenia obszaru w oparciu o gaz przewodowy.

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

1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;
2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
3) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.

7. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dla terenu **U,P/1 i U,P/2** w przypadku magazynowania surowców i odpadów zawierających substancje niebezpieczne, obowiązek wyposażenia miejsc magazynowania w infrastrukturę techniczną zapewniającą ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

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

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

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **MN/1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe,
   b) zieleń urządzona;
3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
   b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
   c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolno stojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
   d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m,

g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2, dopuszcza się także podpiwniczenie budynków,

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

i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,

j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 35%,

k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,

l) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,

m) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15° włącznie,

n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2;

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

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 1229F), położonej poza obszarem objętym planem i oznaczonej informacyjnie symbolem [KDZ].

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **U,P/1** oraz **U,P/2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi, w tym usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem jak § 8 ust. 8,

b) hurtownie i magazyny,

c) zabudowa produkcyjna, składy, zakłady przetwórcze, w tym zabudowa produkcyjno - przetwórczo - magazynowa dla obsługi rolnictwa, z zastrzeżeniemjak § 8 ust. 8;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi inne na potrzeby funkcji podstawowych, z zastrzeżeniem jak § 8 ust. 8,

b) obiekty biurowe, socjalne, pomocnicze związane z funkcją podstawową, z zastrzeżeniem jak § 8 ust. 8,

c) obiekty obsługi komunikacji;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące – obiekty biurowe, socjalne i pomocnicze, z zastrzeżeniem jak § 8 ust. 8,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego:

- dla budynków nieprodukcyjnych – do 2 kondygnacji, przy czym wysokość ta licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku nie może przekraczać 10,0m,

- dla przemysłowych, magazynowych do 12,0m, w wypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi, dopuszcza się zwiększenie wysokości w części obiektu do 16 m,

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

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

f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 65%,

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

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

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

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

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

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

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW/1**.**

§ 17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **US/1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji, w tym kultury fizycznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) inne niekubaturowe obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w tym kulturze fizycznej,

b) obiekty obsługi funkcji podstawowej,

c) urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenu oraz obszaru gminy;

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

a) realizacja usług sportu i rekreacji jako obiektu/ów niekubaturowego/ych,

b) dopuszczalna realizacja zabudowy związanej z funkcją terenu - obiektów towarzyszących funkcji podstawowej tj. np. szatni, szaletów publicznych (ogólnodostępnych ustępów), budynków sanitarno - technicznych i gospodarczych, związanych z funkcją terenu, budynku administracyjnego dla obsługi funkcji podstawowej - do 20% zabudowy w granicach terenu US/1,

c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw dla dzieci,

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

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) maksymalna wysokość zabudowy i obiektów dopuszczonych w lit. b i c –10 m,

g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 1,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,

i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 80%,

j) maksymalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2, minimalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.0 (nie wymagana),

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

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

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

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem objętym planem i oznaczonej informacyjnie symbolem [KDW].

§ 18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **RM/1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) usługi agroturystyki,

   b) urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenu;

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

   a) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolno stojące,

   b) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),

   c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia,

   d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   e) maksymalna wysokość zabudowy i obiektów dopuszczonych w lit. a, b i c –10 m,

   f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,

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

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

   i) maksymalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.6, minimalna intensywność zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.3,

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

   k) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy o spadkach w granicach 2-15° włącznie w tym jednospadowe, płaskie,

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

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 1229F), położonej poza obszarem objętym planem i oznaczonej informacyjnie symbolem [KDZ].

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **RU/1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

   a) tereny urządzeń produkcji rolnej - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością produkcji w gospodarstwach rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

   a) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zabudowa mieszkaniowa na potrzeby funkcji podstawowej,

   b) zabudowa mieszkalna dopuszczona pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,

   c) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym szklarnie, wiaty,

   d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia,

   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie rysunkiem planu,

   f) maksymalna wysokość zabudowy i obiektów dopuszczonych w lit. c i d – 12 m,

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

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 35%,

i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.25,

j) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, przy czym naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia, dopuszcza się dachy zielone oraz zastosowania w konstrukcji dachów przekryć łukowych, z dopuszczeniem jak lit. k,

k) dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15° włącznie z możliwością stosowania naświetli,

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

m) obowiązuje wprowadzenie wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lub z jej udziałem;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu KDW/1 i/lub przez teren działki nr 271/17 obr. Chociule, który stanowi kontynuację funkcji terenu RU/1 lub na zasadach służebności, zgodnie z przepisami odrębnymi**.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

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

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem jak lit. b, c i d,

b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

d) na terenie R/1 dopuszcza się urządzenia i obiekty budowlane inne niż budynki, służące wyłącznie funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w szczególności na potrzeby terenu US/1 pod warunkiem, iż ich wysokość nie przekroczy 3 m a minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie będzie niższa niż 5%;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z drogi wewnętrznej położonej poza obszarem objętym planem i oznaczonej informacyjnie symbolem [KDW], przez teren US/1 położony w obrębie jednej działki ewidencyjnej z terenem R/1.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 9,0 - 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Ustala się 30% stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXX/337/97 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 15 maja 1997r. w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świebodzin (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 10 poz. 104) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Świebodzina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Świebodzinie

Tomasz Olesiak

ZAŁACZNIK NR 1
do
Uchwały Nr XXIV/373/2016
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 28 października 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE CHOCIULE

N W E S

SKALA 1:1000

0 25 50 100 150 200 250 m

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- **GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
- **LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- **NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY**

PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY:
- MN/1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U,P/1 - TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE

TERENY SPORTU I REKREACJI:
- US/1 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

TERENY ROLNICZE I UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO:
- RM/1 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RU/1 - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNICZEJ
- R/1 - TERENY ROLNICZE

TERENY KOMUNIKACJI:
- KDW/1 - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

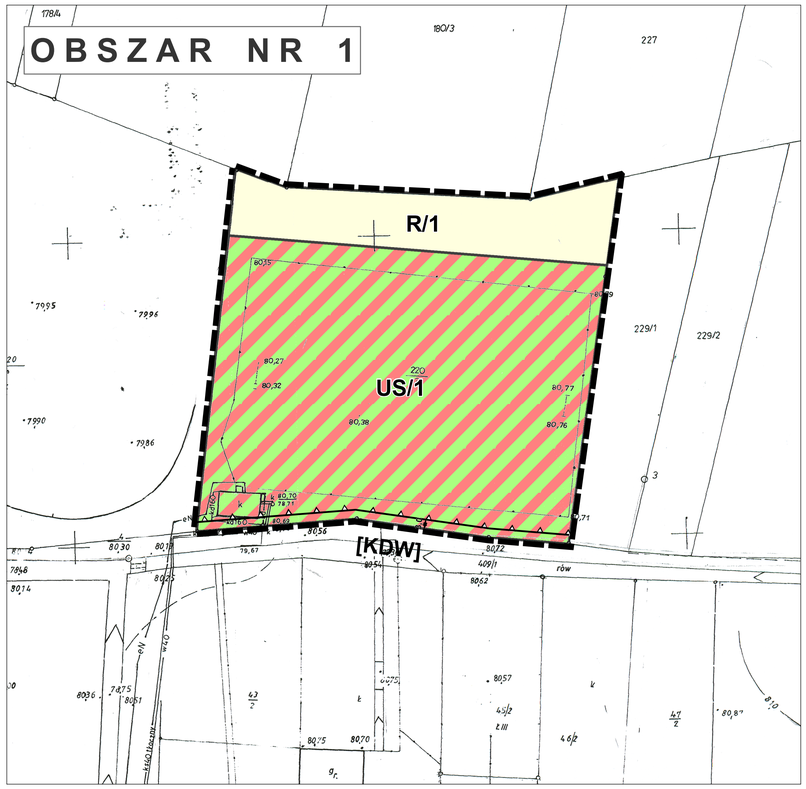
OBSZARY I ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA CHRONIONE PLANEM:
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - BUDYNEK INWENTARSKI (OBECNIE MIESZKALNO - GOSPODARCZY)
- OBSZARY NR 1 I 2 POŁOŻONE SĄ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"

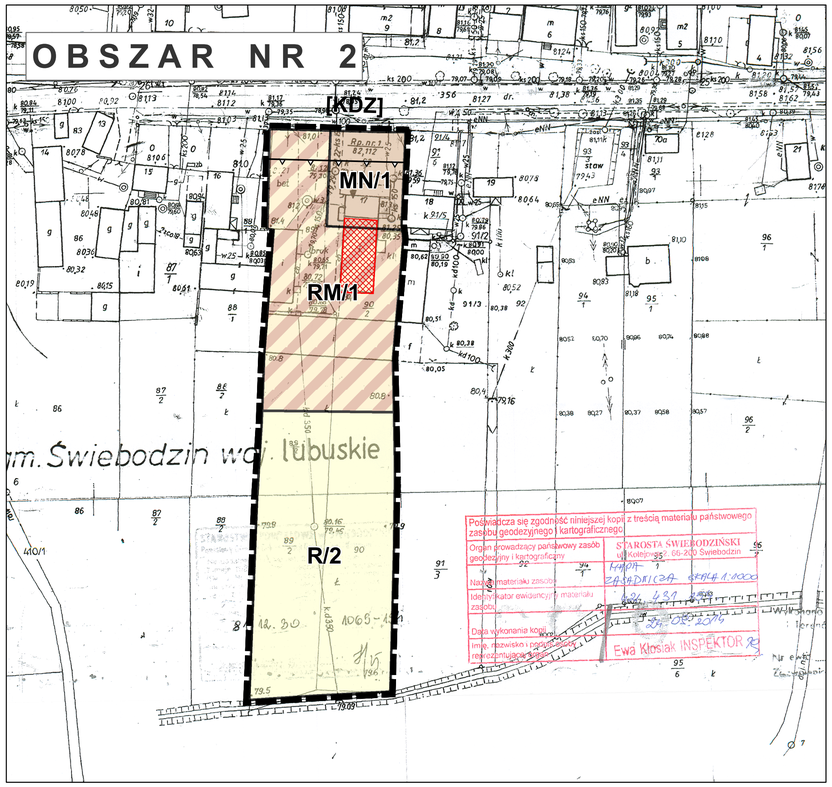
GRANICE STREF OCHRONNYCH LUB UCIĄŻLIWOŚCI:
- GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ OD GRANICY CMENTARZA CZYNNEGO WYZNACZONE W ODLEGŁOŚCI 150M OD GRANICY CMENTARZA CZYNNEGO

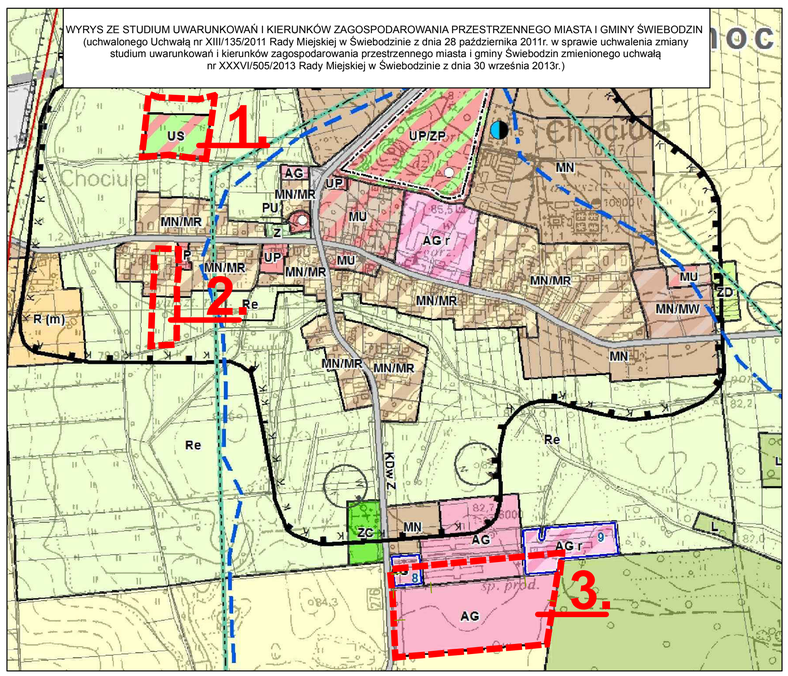
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

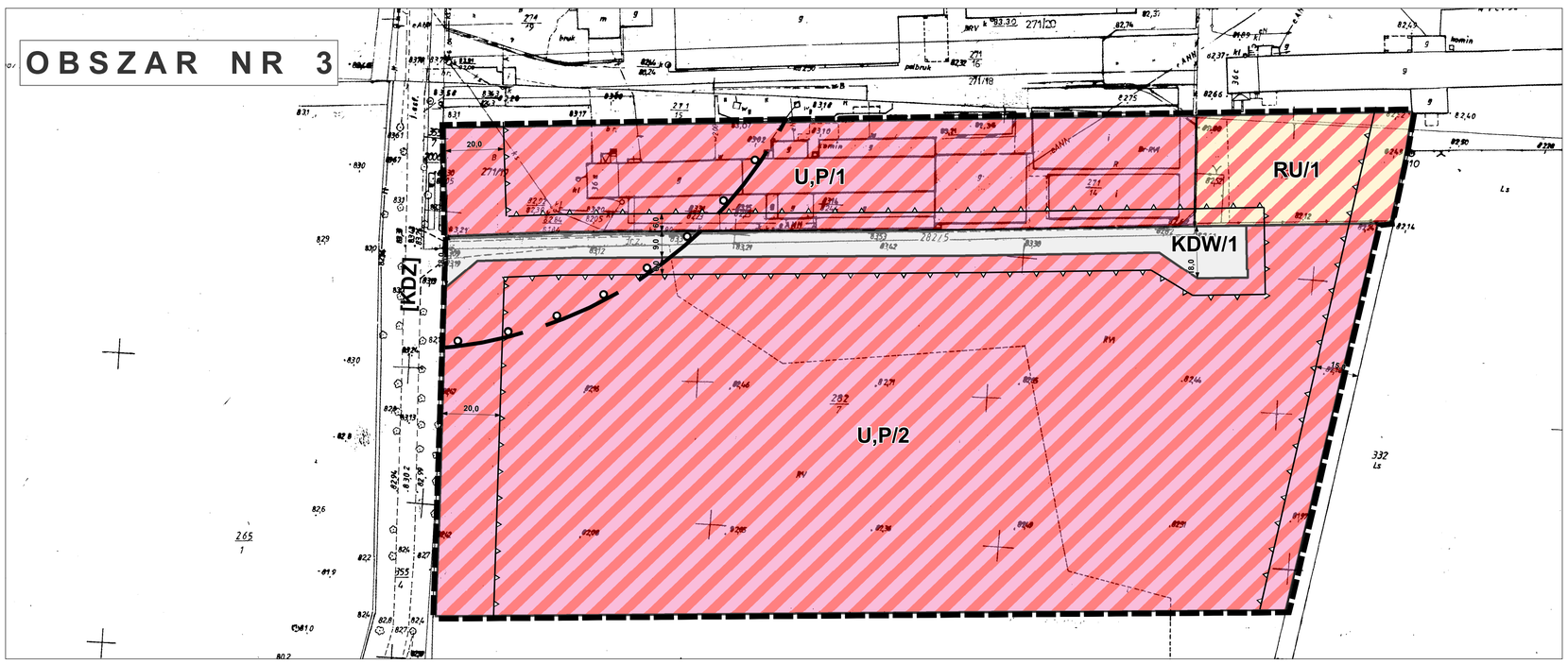
OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- OBSZAR NR 3 POŁOŻONY JEST W GRANICACH TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO "RADOSZYN I" (NR 7112)
- OBSZAR NR 3 POŁOŻONY JEST W GRANICACH ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO "RADOSZYN"
- OBSZARY NR 1, 2 I 3 W GRANICACH SCALONEJ CZĘŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH "OŁOBOK (SO1117)"
- CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH KONCESJI PGNIG SA W WARSZAWIE NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ZŁÓŻ W OBSZARZE "ŚWIEBODZIN - WOLSZTYN"- KONCESJA nr 24/95/ŁZ DNIA 12.10 2016 r.

OZNACZENIA KLAS DRÓG STANOWIĄCYCH DOSTĘP KOMUNIKACYJNY, A POŁOŻONYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM:
- [KDZ] - DROGA PUBLICZNA KLASY DROGI ZBIORCZEJ
- [KDW] - DROGA WEWNĘTRZNA









Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/373/2016
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 28 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Chociule gm. Świebodzin

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

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

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

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

§ 3. Przyjęcie planu nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu Gminy, ponieważ na jego obszarze nie przewiduje się realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Świebodzinie

Tomasz Olesiak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/373/2016
Rady Miejskiej w Świebodzinie
z dnia 28 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Chociule gm. Świebodzin

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

W dniach od 8 sierpnia 2016 r. do 31 sierpnia 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzinie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Chociule gm. Świebodzin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. W ustalonym terminie tj. do dnia 22 września 2016 r. nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Świebodzinie

Tomasz Olesiak