

**UCHWAŁA Nr XVI/79/08**  
**Rady Miejskiej w Babimoście**  
**z dnia 27 lutego 2008 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Babimost.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr III/12/06 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 14 grudnia 2006 r.,

**uchwała się, co następuje:**

**ROZDZIAŁ 1**  
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary miasta i gminy Babimost obejmujące tereny w obrębach: miasta Babimost, Podmokle Wielkie i Nowe Kramsko.

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 i 3,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr III/12/06 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 14 grudnia 2006r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost;
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost uchwalonego uchwałą nr XIV/72/2000 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 19 czerwca 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost.

§ 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, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – 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 jednostki planu – 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 służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomia, kultura, opieka zdrowotna, usługi hotelarskie i związane z rekreacją i sportem, które nie wytwarzają dóbr materialnych z wykluczeniem usług obsługi komunikacji;
- 8) usługi oświaty – należy przez to rozumieć działalność w zakresie kształcenia na poziomie średnim lub wyższym wraz z zapleczem techniczno – dydaktycznym i zakwaterowaniem;
- 9) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 10) 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;
- 11) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „U”;
- 2) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolem „U/P”;
- 3) teren usług oświaty lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku symbolem – „UO/MW”;

- 4) teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem- „UKS”;
- 5) tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolem – „P”;
- 6) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku symbolem – „ZP”;
- 7) tereny zieleni i obsługi parkingowej oznaczone na rysunku planu symbolem - „ZP/KS”;
- 8) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem „KD” i „KDW”;

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

- 1) tereny zabudowy usługowej „U”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji usługowej, z dopuszczeniem działalności produkcyjnej – na max. 40% terenu jednostki planu, o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki, tereny przeznaczone są do zagospodarowania pod lokalizację usług komercyjnych i wytwórczych z wyłączeniem usług handlowych o powierzchni przekraczającej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, na terenie dopuszcza się lokalizację: urzędzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, urzędzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
  - 2) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej „U/P”, obejmują tereny niezabudowane i zabudowane o funkcji usługowej i produkcyjnej z dopuszczeniem jednorodnej działalności usługowej lub produkcyjnej, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: urzędzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, urzędzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb oraz realizacji lokali socjalnych i mieszkalnych o charakterze służbowym pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej,
  - 3) teren usług oświaty lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „UO/MW” obejmuje teren zabudowany przeznaczony pod realizację usług oświaty, z możliwością zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną wielorodzinną lub hotelową, dopuszcza się lokalizację urzędzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, garaży, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz urzędzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, a także usług nie powodujących uciążliwości dla funkcji podstawowej, z wykluczeniem usług kultu religijnego,
  - 4) teren usług obsługi komunikacji „UKS”, obejmuje zabudowę projektowaną o funkcji usługowej związanej z lokalizacją stacji paliw, uciążliwość funkcji usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu, na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, reklam wolnostojących, dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej, urzędzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
  - 5) teren zabudowy techniczno – produkcyjnej „P”, obejmuje istniejącą i projektowaną zabudowę funkcji przemysłowej związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, centrów logistycznych, baz ekspedycyjnych i transportowych, ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: usług – na max. 40% terenu jednostki planu w tym urzędzeń obsługi komunikacji dla potrzeb własnych, urzędzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, urzędzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, dopuszcza się realizację lokali socjalnych i mieszkalnych o charakterze służbowym pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej,
  - 6) tereny zieleni parkowej „ZP” obejmują tereny przeznaczone na zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji: urzędzeń sportowych, placów zabaw, pomników, dróg wewnętrznych, urzędzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
  - 7) tereny zieleni i obsługi parkingowej „ZP/KS” obejmują tereny przeznaczone pod obsługę parkingową w zieleni dla terenów sąsiednich, z dopuszczeniem realizacji: urzędzeń sportowych, placów zabaw, , urzędzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb.
3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt. 8 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

### 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 ujednoczone pod względem formy,
- 3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg;
- 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) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m,
- 7) 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 przyrodniczego i zdrowia ludzi:

- 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) ścieki deszczowe 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 terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usług oświaty (budynków związanych ze stałym pobytem dzieci młodzieży) 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) całkowitego odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu,
- c) odprowadzenia ścieków technologicznych 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 terenach objętych 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 Burmistrza Babimostu i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Istniejące tereny zieleni komponowanej należy pielęgnować utrzymując ich rekreacyjno – wypoczynkowy charakter, bez wprowadzania nowych realizacji architektonicznych.

3. Obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z rozdziałem 3 i 7 niniejszej uchwały.

## ROZDZIAŁ 6

### Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD” oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „UO/MW”, „ZP”, „ZP/KS”.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek.

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 z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem „UKS”.

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 tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem „U1”, „U2”, „U3” i „U4” dla których,

1) ustala się następujące warunki:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących lub zblokowanych,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
- c) maksymalna wysokość obiektów (głównej bryły budynku) – nie większa niż 11,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich,
- d) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopłociowe o nachyleniu połaci do 35°,

- e) obsługa komunikacyjna „U2”, „U3” i „U4” od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem „KD”, terenu „U1” od ul. 1-go Maja lub przez teren „ZP/KS”,
  - f) realizacja obsługi parkingowej i dostawczej „U2”, „U3” i „U4” na terenie posiadanej działki, dla terenu „U1” obsługa parkingowa i dostawcza przez teren „ZP/KS”,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem min. 40% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) zabudowę produkcyjno – magazynową o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki, realizację wiat, składów, garaży, wysokość obiektów do 8,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
  - b) zabudowę na granicy działek z wyjątkiem granic z drogami publicznymi,
  - c) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., itp.,
  - d) wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej w przypadku prowadzenia działalności nie generującej zwiększonego ruchu na warunkach w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - b) stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych,
  - c) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolami „U/P1”, „U/P2”, „U/P3”, „U/P4” dla których,

1) ustala się następujące warunki:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę w jednostkach „U/P1” i „U/P2” z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących lub zblokowanych,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
- c) maksymalna wysokość obiektów (główniej bryły budynku) – nie większa niż 15,0 m dla „U/P1” i „U/P2” oraz nie większa niż 20,0m dla „U/P3” i „U/P4” mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich,
- d) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połąci do 35°,
- e) zagospodarowanie, w miarę możliwości, zielenią izolacyjną dla terenu „U/P2” szczególnie od strony terenu „UO/MW”,
- f) obsługa komunikacyjna dla „U/P1” i „U/P2” od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem „KD”, dla „U/P1” dopuszcza się wjazd od ul. Wolsztyńskiej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, obsługa komunikacyjna dla „U/P3” i „U/P4” planowaną drogą gospodarczą położoną przy obwodnicy oraz z przyległych dróg „KD”,
- g) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
- h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę produkcyjno – magazynową o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki,
- b) realizację wiat, składów, magazynów, garaży, wysokość obiektów do 10,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
- c) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., itp.,
- d) zabudowę na granicy działek z wyjątkiem granic z drogami publicznymi,

- e) na „U/P1” wykorzystanie istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej w przypadku prowadzenia działalności nie generującej zwiększonego ruchu na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - f) wtórne podziały „U/P1” pod warunkiem bezpośredniego dojazdu z „KD”;
  - g) podział „U/P2” pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi wewnętrznej „KDW”;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem opisanym w pkt 2 lit. h niniejszego paragrafu,
  - b) stosowania ogrodzeń z płotów betonowych,
  - c) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 13. Wyznacza się teren usług oświaty lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem „UO/MW” dla którego,

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
  - c) maksymalna wysokość obiektów (głównej bryły budynku) – nie większa niż 18,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich,
  - d) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
  - e) obsługa komunikacyjna od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem „KD”,
  - f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki lub poprzez wykorzystanie terenu „ZP/KS”,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 10% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) zagospodarowanie terenu lub jego części na funkcję mieszkaniową wielorodzinną, hotelową lub usługową,
  - b) lokalizowanie obiektów technicznych i innych związanych z podstawową i dopuszczoną funkcją;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy produkcyjnej i garaży,
  - b) stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych,
  - c) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 14. Wyznacza się teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku symbolem „UKS”, dla którego,

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy wolnostojącej związanej z lokalizacją stacji paliw płynnych i gazowych, na którą złożą się pawilon handlowy, urządzenia technologiczne, wiata – zadaszenie rejonu tankowania z dopuszczeniem budynku myjni samochodowej,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, tj. max. do 9,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, nie dotyczy: urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, pylonów, itp.,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
  - d) dachy jednospadowe płaskie lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 45°,
  - e) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,

- f) obsługa komunikacyjna od strony ul. Wolsztyńskiej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) wydzielonych zespołów parkingowych,
  - b) pylonów o wysokości do 20m i reklam,
  - c) jednokondygnacyjnych obiektów związanych z obsługą infrastruktury technicznej;
  - d) zabudowę na granicy działek z wyjątkiem granic z drogami publicznymi,
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji zabudowy tymczasowej, wiat magazynowych i składowych,
  - b) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolami „P1”, „P2”, „P3”, dla których,

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy produkcyjnej, wolnostojącej lub zwartej,
  - b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących lub zwartych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
  - d) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 20,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, lub najwyższej połaci dachu, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych,
  - e) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
  - f) obsługa komunikacyjna:
    - dla „P1” od strony ul. Wolsztyńskiej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi lub przez teren „P2”,
    - dla „P2” od strony ul. Kargowskiej poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów,
    - dla „P3” od strony ul. Wolsztyńskiej poprzez wykorzystanie istniejącego zjazdu, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, planowaną drogą gospodarczą położoną przy obwodnicy lub przez teren „ZP,KS”,
  - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
  - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 20% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację wiat, składów, garaży, i zabudowy usługowej wysokość obiektów do 18,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
  - b) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów, itp.,
  - c) zabudowę na granicy działek z wyjątkiem granic z drogami publicznymi,
  - d) odstępstwo od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. c) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki,
  - e) odstępstwo od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. c) dla terenu oznaczonego symbolem „P3” w przypadku włączenia do terenu „P3” części lub całego terenu „ZP/KS3”,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - b) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 16. Wyznacza się teren zieleni parkowej znaczony na rysunku planu symbolem „ZP,„ dla którego

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) miejsce lokalizacji pomnika,
  - b) zagospodarowanie urządzoną zielenią parkową,
  - c) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów i urządzeń małej architektury.
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 17. Wyznacza się tereny zieleni i obsługi parkingowej oznaczone na rysunku planu symbolami „ZP/KS1”, „ZP/KS2”, „ZP/KS3”, dla których

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) zagospodarowanie zielenią parkową i rekreacyjną,
  - b) zagospodarowanie zielenią izolacyjną dla terenu „ZP/KS2” szczególnie od strony terenu „UO/MW”,
  - c) realizację dróg wewnętrznych,
  - d) realizację obsługi parkingowej sąsiednich terenów;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń infrastruktury drogowej,
  - c) realizację ażurowych ogrodzeń wysokich i oświetlenia wg potrzeb,
  - d) obiektów i urządzeń małej architektury,
  - e) włączenie terenu „ZP/KS1” do przylegających jednostek planu oznaczonych odpowiednio symbolem „U1” lub „U2” pod warunkiem zachowania odległości zabudowy kubaturowej minimum 7,0m od dróg,
  - f) włączenie terenu „ZP/KS3” do przylegającej jednostki planu oznaczonej symbolem „P3” pod warunkiem przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej,
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji zabudowy garażowej,
  - b) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

## ROZDZIAŁ 8

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

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

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z siecią drenarską, sieć należy przebudować na warunkach zarządcy sieci.

3. Istniejące rowy należy zachować, dopuszcza się ich modernizację i przebudowę po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę.

§ 19. 1. Przez teren „U/P4” przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia SN 15 kV.

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.

§ 20. 1. Przez obszar objęty planem w jednostkach terenu „ZP/KS3” i „U/P4” przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji odc. odg. Chobienice – odg. Babimost o średnicy nominalnej DN 150 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa.

2. Wyznacza się strefę ochronną sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu:

- 1) dla terenów „U/P4” i „P3” – pas o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od gazociągu),
- 2) dla terenu „ZP/KS3” – pas o szerokości 40,0m (po 20,0m od gazociągu),

3. Strefa ochronna stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. Dla w/w strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - 2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia terenu technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
  - 4) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
  - 5) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
6. Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci gazowej.

## ROZDZIAŁ 9

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem „U/P3” w przypadku realizacji dopuszczonej jednorodnej funkcji mieszkaniowej:

- 1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej mieszkaniowej 20,0m z wyjątkiem działek narożnych oraz minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;
  - 2) warunkiem koniecznym jest wydzielenie dróg dojazdowych o szerokości min. 10,0m na terenie jednostki planu,
  - 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 wydzielenia 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.

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### ROZDZIAŁ 10

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

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) szerokości 10.0 m w liniach rozgraniczających, przy „U/P3” i „U/P4” łącznie z istniejącymi drogami gruntowymi znajdującymi się poza granicami planu,
  - b) ulice jednojezdniowe o szerokości 5,0 - 7,0 m,
  - c) jednostronny ciąg pieszy,
  - 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) wydzielenie ścieżek rowerowych;
  - d) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,
  - e) nasadzenia drzew i krzewów,
  - f) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.
  - g) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.

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

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

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) szerokości 10.0 m w liniach rozgraniczających, ,
  - b) ulice jednojezdniowe o szerokości min. 4,5 m,
- 2) dopuszcza się:
  - a) wjazdy na działki przyległe,
  - b) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,
  - c) nasadzenia drzew i krzewów,
  - d) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.

§ 24. 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 ciepło, 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 przenieść 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 ustl. 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę
- 1) ustala się:
    - a) budowę sieci wodociągowej z zaleceniem układu pierścieniowego, zapewniającego ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
    - b) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
    - c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
  - 2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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. 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,
- b) odprowadzenia wód opadowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
- c) 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 istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, z sieci niskiego napięcia;
  - 2) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym - sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,
  - 3) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
  - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej do celów grzewczych.
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych: węgiel, drewno.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do drogi „KD”;
  - 2) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZP/KS” lub „UO/MW”;
  - 3) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy w miarę możliwości realizować w pergolach lub żywopłotach.

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

## **ROZDZIAŁ 11**

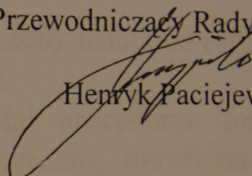
### Przepisy końcowe

§ 25. 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.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Babimostu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
Henryk Paciejewski