

**UCHWAŁA NR XXXVI/290/18
RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE**

z dnia 16 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost,
obejmującego tereny położone w obrębie miasta Babimost**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz uchwały Nr XXXII/240/18 z dnia 27 lutego 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost, obejmującego tereny położone w obrębie miasta Babimost, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost uchwalonego uchwałą nr XXXI/231/18 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 1 lutego 2018 r.,

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost, obejmujący tereny położone w obrębie miasta Babimost.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunkach planu w skali 1:500 i 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały są rysunki planu: w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 i w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 2, 3, i 4 zwane dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 5.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 6.

§ 2. 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 – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:500 i 1:1000 stanowiący załączniki od nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń budowlanych; linię tę mogą przekroczyć o maksymalnie o 2m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, o ile będą nie będą zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3,0m od istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 5) 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, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normatywne oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, kształcenia, kultury, rozrywki, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, z wykluczeniem: działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą komunikacji i transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub

- wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 9) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi dojazdowej;
 - 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
 - 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

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

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (załącznik nr 4);
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (załącznik nr 2 i 4);
- 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (załącznik nr 3);
- 4) **U,MN** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej (załącznik nr 1);
- 5) **KP** – tereny parkingu samochodowego (załącznik nr 2)
- 6) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych (załącznik nr 2 i 4);
- 7) **KDX** – tereny ciągów pieszo - jezdnych (załącznik nr 2).

2. Tereny **MW** przeznaczenie uzupełniające funkcja usługowa w parterze budynku

3. Tereny **MN,U** przeznaczenie uzupełniające: funkcja usługowa, w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usługowej albo mieszkaniowej.

4. Tereny **U,MN** przeznaczenie uzupełniające do jednorodnej funkcji usługowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone,
- 2) dopuszcza się:

- a) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie,
 - b) dla istniejących obiektów i budynków: zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych, z jednoczesnym ich dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
 - d) lokalizację ogrodzeń na frontach działek o ażurowości minimalnie 40% i wysokości maksymalnie 1,8 m,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji blaszanych garaży,
 - b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - c) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację stałych i czasowych obiektów o wysokości, która nie przekroczy 103 m nad poziom morza.
3. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.
4. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz tereny komunikacji.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

- 1) MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
 - 2) MW, U,MN, MN,U – kwalifikuje się jako tereny zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowe – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
2. Zakazuje się na terenach MN, MW, U,MN, MN,U lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki.
4. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.
5. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. 1. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.
2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
3. Tereny objęte opracowaniem – załącznik nr 3 i 4 położone są w strefie ochrony krajobrazowej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Babimostu dla których ustala się następujące zasady ich ochrony:
- 1) konieczność ochrony wartości widokowych, osi kompozycyjnych, panoram, w szczególności osi widokowych w kierunku kościoła i parku;

2) w przypadku sąsiedztwa zabudowy historycznej, zasad kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do ww. zabudowy, z uwzględnieniem historycznych parametrów zabudowy;

4. Tereny objęte opracowaniem – załącznik nr 2, znajdują się w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Babimostu dla których ustala się następujące zasady ich ochrony:

1) konieczność ochrony wartości widokowych, osi kompozycyjnych, panoram, w szczególności osi widokowych w kierunku kościoła zamku, murów i ratusza;

2) w przypadku sąsiedztwa zabudowy historycznej, zasad kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do ww. zabudowy, z uwzględnieniem historycznych parametrów zabudowy;

3) należy dążyć do usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonizujących ze strefą;

4) kształtowanie elementów i urządzeń reklamowych, informacyjnych oraz elementów małej architektury z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru oraz zlokalizowanych tam obiektów zabytkowych;

5) nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób dostosowany do sąsiadującej zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, proporcji, gabarytów, ukształtowania brył;

6) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy: blachy falistej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

7) zakaz sytuowania obiektów masztowych w kolizjach widokowych zabytkowymi dominantami;

8) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej jako obiektów wolnostojących pawilonów handlowych i usługowych .

5. Dla obiektów, które zostaną:

1) włączone do zasobów gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

2) skreślone z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji nie obowiązują.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: KP, KDD, KDX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

1) ogólnodostępność,

2) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

3) utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z elementami technicznego zagospodarowania terenu.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej ustala się:

1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku, 4,0 m od terenów komunikacji drogowej;

3) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,3;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;

6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6,5m-20,0m, gospodarczych i garaży 3m-10m;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 5,0m;

8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w pozostałych;

- 9) dla zabudowy mieszkaniowej dachy: dwu- lub wielospadowe, o głównej kalenicy zorientowanej równolegle do drogi dojazdowej – nie dotyczy budynków na działkach narożnych oraz budynków z dachami kopertowymi, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25° - 45° , dla budynków gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe,
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

2. Dopuszcza się budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku 25,3 m od terenów komunikacji;
- 3) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,2;
- 4) powierzchnię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 50,0m, gospodarczych i garaży do 30,0m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 15,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: zabudowy mieszkaniowej od 2 do 4, 1 w pozostałych;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25° - 45° lub dachy płaskie jednospadowe, dla budynków gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomii;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
- 2) formę zabudowy usługowej - budynki wolnostojące lub zabudowa zwarta;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 4,0m od terenów komunikacji drogowej,
- 4) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;
- 6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych 6,5m-20,0m, gospodarczych i garaży 3,0m-30,0m;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych do 12,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6,0m;
- 9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych lub usługowych, 1 w pozostałych;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25° - 45° , dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe,

11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług:

- a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

2. Dopuszcza się budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **U,MN** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, ustala się:

- 1) formę zabudowy usługowej - budynki wolnostojące;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, od 3,2m od 3,9m od terenów komunikacji drogowej, od pozostałych granic dopuszcza się budowę na granicy działek,
- 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków 6,5m-29,0m;
- 7) maksymalną wysokość budynków do 12,0m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych 2;
- 9) dachy płaskie jednospadowe;
- 10) miejsca parkingowe w ilości:
 - a) co najmniej 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, w przypadku usług gastronomii;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę istniejącej stacji elektroenergetycznej jako wbudowanej w budynek lub jej likwidację,
- 2) budowę kondygnacji podziemnej.

3. Zakazuje się realizacji:

- 1) funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
- 2) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KP** – tereny parkingu samochodowego:

1) ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – parking dla samochodów osobowych,
- b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 100% powierzchni działki,
- c) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,

2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 14. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku symbolem: **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych, **KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, szerokości planowanych pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi i wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu:

- a) KDD trójkąt widoczności przy terenie MW (załącznik nr 2), 12,0m (załącznik nr 4)
 - b) KDX od 22,1 do 40,5m (załącznik nr 2),
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jezdni oraz chodników lub dróg pieszo-rowerowych,
- b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
- c) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 15. 1. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

2. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) tereny objęte planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Świebodzin – Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. ważna do 12.10.2046 r;
- 2) tereny objęte planem (załącznik nr 1) leżą na projektowanym obszarze i terenie górniczym „Babimost”.

3. Na terenie objętym planem:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Zielona Góra / Babimost, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 ze zm.);
- 2) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie, zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 ze zm.);
- 3) w odległości do 5 km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1183 ze zm.)

4. Na terenie objętym planem obowiązuje maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Zielona Góra – Babimost tj. 103 m nad poziomem morza przy uwzględnieniu rzędnych terenu, obowiązuje lokalizacja obiektów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1193 ze zm.).

5. Na terenie objętym załącznikiem nr 2 zakazuje się w wyznaczonej wokół istniejącego cmentarza:

- 1) strefie sanitarnej o szerokości 150m budowy studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefie sanitarnej o szerokości 50m budowy i rozbudowy domów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

- 1) minimalna szerokości frontu nowo wydzielonych działek 10,0 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją do 25°;
- 3) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;
- 4) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 5) na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek dla terenów MN – załącznik nr 4:

- 1) 600m² w zabudowie wolnostojącej;
- 2) 400m² x2 w zabudowie bliźniaczej.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. Ustala się strefy techniczne dla istniejących i projektowanych sieci o charakterze dystrybucyjnym, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od rodzaju i przekroju sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych;
 - b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;
 - c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - b) miejsc parkingowych;
 - c) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, obowiązuje przebudowa tych sieci.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
 - a) w ramach budowlanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

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

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych przylegających do terenów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Zaopatrzenie w wodę dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,

3. Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji o minimalnej średnicy DN 60 oraz docelowo do oczyszczalni ścieków; ścieki komunalne o przekroczonych substancjach określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji należy zneutralizować za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- 2) dla terenów, na których nie istnieje sieć kanalizacyjna w okresie przejściowym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy DN 150 do zbiornika wodnego;
- 2) ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
- 3) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora, w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód na teren własny inwestora – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, które znajdują się obszarach objętych planem.

6. Zaopatrzenie w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej o minimalnej średnicy DN 25.

7. Zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazów i biopłynów z wykorzystaniem urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Usuwanie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13.

Stawki procentowe

§ 21. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tadeusz Maszewski

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVI/290/18
Rady Miejskiej w Babimoście
z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Babimoście rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost obejmującego tereny położone w obrębie miasta Babimost, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 sierpnia 2018r. do 21 września 2018 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 05 października 2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXVI/290/18
Rady Miejskiej w Babimoście
z dnia 16 października 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 2077 ze zmianami) Rada Miejska w Babimoście rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

- a) środków pomocowych,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
- d) obligacji komunalnych.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Babimoście w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost, obejmującego tereny położone w obrębie miasta Babimost,

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXII/240/18 z dnia 27 lutego 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost, obejmującego tereny położone w obrębie miasta Babimost.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględni.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 3 ustalając ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych– nie dotyczy;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 4 na terenach mieszkaniowych lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni;

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2

ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) prawo własności;

Projekt planu sporządzany jest na terenach należących: skarbu państwa, komunalnych oraz osób prywatnych, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy

9) potrzeby interesu publicznego;

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale 6 zaliczając do przestrzeni publicznych wybrane tereny z zapewnieniem ich ogólnodostępności;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 11 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UG, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 11 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne i wynikające z nich przeznaczenie terenu

odpowiada celowi dla którego sporządzono miejscowy plan.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Nie dotyczy;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 11 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej szczególnie na terenach ciągów pieszo – jezdnych;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

Tereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Nie dotyczy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Babimost oraz miejscowych planów zagospodarowania przyjęto uchwałą Nr XIII/99/16 Rady Miejskiej w Babimost z dnia 22 lutego 2016 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Babimost.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Babimost.

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