

**UCHWAŁA NR XXXVI/291/18
RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE**

z dnia 16 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost,
obejmującego tereny położone w obrębach: Nowe Kramsko, Stare Kramsko, Kolesin, Podmokle Wielkie,
Podmokle Małe i miasto 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 XXX/229/17 z dnia 19 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost, obejmującego tereny położone w obrębach: Nowe Kramsko, Stare Kramsko, Kolesin, Podmokle Wielkie, Podmokle Małe i miasto 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost, obejmującego tereny położone w obrębach: Nowe Kramsko, Stare Kramsko, Kolesin, Podmokle Wielkie, Podmokle Małe i miasto Babimost.

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

3. Integralną częścią uchwały są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki od nr 1 do nr 10, zwane dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 11.

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 12.

§ 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 1:1000 stanowiący załączniki od nr 1 do nr 10 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 3m od istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica ściany elewacji frontowej budynków mieszkalnych, linię tę przekraczają 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; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 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, 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;

- 7) 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;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 10) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi dojazdowej;
- 11) zabudowie mieszkaniowej szeregowej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego dwie ściany zewnętrznie przylegają bezpośrednio do dwóch sąsiednich budynków położonych na działkach sąsiednich z wyjątkiem budynków krańcowych;
- 12) zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnętrznie przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;
- 13) 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;
- 14) 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 3, 5, 7, 8, 10);
- 2) **MNs** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (załącznik nr 8);
- 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (załącznik nr 6);
- 4) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (załącznik nr 8);
- 5) **ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej (załącznik nr 3, 4, 5);
- 6) **U** – tereny zabudowy usługowej (załącznik nr 3, 8, 9);
- 7) **U,MN** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej (załącznik nr 2, 8, 10)
- 8) **US** – tereny sportu i rekreacji (załącznik nr 6)
- 9) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej (załącznik nr 1, 6);
- 10) **ZP** - tereny zieleni urządzonej (załącznik nr 7, 8);

- 11) **ZL** – tereny leśne (załącznik nr 6, 8);
- 12) **W** – tereny ujęcia wody (załącznik nr 10);
- 13) **T** – tereny telekomunikacji (załącznik nr 8, 10);
- 14) **IT** – tereny infrastruktury technicznej (załącznik nr 9, 10);
- 15) **K** – tereny urządzeń kanalizacji (załącznik nr 5);
- 16) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych (załącznik nr 4, 5, 8, 10);
- 17) **KP** – tereny parkingu samochodowego (załącznik nr 6)
- 18) **KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych (załącznik nr 6, 7, 8)
- 19) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych (załącznik nr 3, 4, 6, 7, 8, 10);
- 20) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych (załącznik nr 5, 6, 8);
- 21) **KDX** – tereny ciągów pieszo - jezdnych (załącznik nr 3);
- 22) **KR** – tereny dróg rowerowych (załącznik nr 7, 8, 10);

2. Tereny **MN,U** przeznaczenie uzupełniające: usługi, w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej.

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

4. Tereny **RM** przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych z dopuszczeniem działalności agroturystycznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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 i obowiązującymi 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 przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 23 ust. 3 pkt 1 i 2.

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, MNs – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) MN,U, MW,U, ML, U, U,MN, US, RM – kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe, zabudowy zagrodowej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2. Zakazuje się na terenach: MN, MNs, MN,U, MW,U, U,MN 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 w Nowym Kramsku (załącznik nr 1) oraz Podmokle Wielkie (załącznik nr 6) częściowo położone są w granicach zabytkowych układów ruralistycznych 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;
- 3) zasad kształtowania elementów i urządzeń reklamowych, informacyjnych, itp. oraz elementów małej architektury, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru oraz zlokalizowanych tam obiektów zabytkowych;
- 4) zasad lokalizacji i kształtowania obiektów sezonowych, m.in. związanych ze świątecznymi kiermaszami, miejskimi imprezami oraz kawiarni, ogródków letnich;
- 5) nakazu kształtowania nowej zabudowy w sposób dostosowany do sąsiadującej zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, proporcji, gabarytów, ukształtowania brył;
- 6) zakazu stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) zakazu sytuowania obiektów masztowych w kolizjach widokowych z zabytkowymi dominantami;
- 8) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej – proponuje się ograniczenie wolnostojących pawilonów handlowych i usługowych.

4. Na terenie objętym planem znajdują się zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu w załącznikach nr 3, 6 dla których ustala się następujące zasady ich ochrony:

- 1) zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji i wystroju elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych oraz elewacji o zachowanej formie zabytkowej;
- 2) zakaz ocieplania elewacji frontowych wykończonych cegłą licową, a także posiadających detal architektoniczny i inne dekoracje;
- 3) utrzymanie zabytku i jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- 5) dopuszczenia wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy;
- 6) dążenia do uporządkowania elewacji budynków zgodnie z ich historyczną formą, szczególnie w przypadku daleko posuniętych przekształceń;
- 7) zakazu lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów naruszających jej kompozycję (w tym: urządzeń technicznych, reklam o powierzchni przekraczającej 2m²).

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.

6. Na rysunkach planu oznaczono stanowiska archeologiczne:

- 1) Stare Kramsko 11 (AZP 58-16/39) – załącznik nr 4,
- 2) Kolesin 3 (AZP 58-16/27) – załącznik nr 5,
- 3) Podmokle Małe 13 (AZP 57-17/9) – załącznik nr 8,
- 4) Babimost 58 (AZP 57-17/30) oraz Babimost 33 (AZP 57-17/42) – załącznik nr 10

7. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na obszarze stanowiska archeologicznego o własnej formie terenowej należy zachować dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu. Zakazuje się wprowadzania w jego granicach prac ziemnych za wyjątkiem badań archeologicznych oraz prac związanych z zabezpieczeniem trwałości zabytku.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: US, ZP, KDZ, KDD, KDX i KR.

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:
 - a) od 1,3 do 4,0m – załącznik nr 3,

- b) 3,0m od istniejącej infrastruktury technicznej, od 4,0 do 17,1 m od terenów komunikacyjnych – załącznik nr 5,
 - c) od 4,0 do 21,2m – załącznik nr 7,
 - d) 4,0m od terenów komunikacyjnych – załącznik nr 8,
 - e) od 4,0 do 16,0m – załącznik nr 10;
- 3) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku, 6,0 m od terenów komunikacji – załącznik nr 8;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,3;
 - 5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;
 - 6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6,5m-20,0m, gospodarczych i garaży 3m-10m;
 - 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 5,0m;
 - 9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, do 1 w pozostałych;
 - 10) 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,
 - 11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;
 - 12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MNs** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej w zespołach składających się z co najmniej 6 segmentów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku 4,0m od terenów komunikacyjnych – załącznik nr 8,
- 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,3;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
- 6) szerokość elewacji frontowej zespołu budynków mieszkalnych max 70,0m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej dachy: dwuspadowe, o głównej kalenicy zorientowanej równolegle do drogi dojazdowej o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25° - 45° ;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

§ 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 – od 4,0 do 13,1 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 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-40,0m, gospodarczych i garaży 3,0m-30,0m;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych do 10,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6,0m;
- 9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych lub usługowych, do 1 w pozostałych;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^o-45^o, dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe,
- 11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2 miejsca na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki wielorodzinne wolnostojące lub zabudowa zwarta;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 od terenów komunikacji zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,2;
- 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 mieszkalnych do 40,0m, gospodarczych i garaży do 30,0m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6,0m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 2 do 3 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, do 1 w pozostałych;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^o-40^o, 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 4 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

2. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej ustala się:

- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki w zabudowie wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku:
 - a) 4,0m od terenów komunikacji – załącznik nr 3,
 - b) od 4,0 do 9,7m – załącznik nr 4,
 - c) 3,0m od istniejącej infrastruktury technicznej, 4,0m od terenów komunikacyjnych, 30,0m od linii brzegowej Jeziora Wojnowskiego – załącznik nr 5;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,2;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 70% powierzchni działki;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6,5m-18,0m, 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 kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 25^o-45^o, dla budynków gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe,
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) formę zabudowy – budynki usługowe wolnostojące lub zabudowa zwarta;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:
 - a) 4,0m od terenów komunikacji drogowej – drogi powiatowej – załącznik nr 3,
 - b) od 4,0 do 6,0m – załącznik nr 8,
 - c) 20,0m od krawędzi jezdni – drogi powiatowej, 5,0 m od pozostałych terenów komunikacji - załącznik nr 9;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,9;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej 6m-60m,
 - b) budynków usługowych w zabudowie zwartej od 10m do 80m,
 - c) obiektów towarzyszących 3m-40m;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy do 11,0m, obiektów towarzyszących do 5,0m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych 1 w budynkach usługowych i w obiektach towarzyszących;
- 9) dla budynków usługowych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 20^o-45^o, główne kalenice równoległe do dróg, dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) miejsca parkingowe:
 - a) min. 4 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - b) min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg.

2. Dopuszcza się zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;

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

- 1) formę zabudowy usługowej - budynki wolnostojące lub zabudowa zwarta;
 - 2) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od 3,0m od istniejącej infrastruktury technicznej, do 20,0m od krawędzi drogi wojewódzkiej – załącznik nr 2,
 - b) od 4,0m od terenów komunikacji drogowej, do 20,0m od terenów kolejowych – załącznik nr 8,
 - c) od 4,0m od 22,0m terenów komunikacji drogowej (załącznik nr 10);
 - 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 10,0m-20,0m, usługowych 6,5m-50,0m, gospodarczych i garaży 3,0m-40,0m;
 - 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych do 10,0m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 5,0m;
 - 9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych lub usługowych, do 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 2 miejsca na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług:
 - a) nie mniej niż 3 miejsca 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.

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **US** – tereny sportu i rekreacji – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) utrzymanie i budowę urządzeń sportowo – rekreacyjnych, boisk,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości nie mniejszej niż 4,0m i nie większej niż 12,9m od terenów komunikacji drogowej;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
- 5) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków 6m-80m, obiektów towarzyszących 3m-40m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków: od 1 do 3, obiektów towarzyszących do 2;
- 9) maksymalną wysokość budynków do 12m, obiektów towarzyszących do 6m;
- 10) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 11) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każde 100m² powierzchni zabudowy;

12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

2. Dopuszcza się zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10;

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **RM** – tereny zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku:
 - a) 4,0m od terenów komunikacji – załącznik nr 1,
 - b) na granicy z terenami MN,U do 91,7 od terenów komunikacji – załącznik nr 6.;
- 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, garaży, inwentarskich 3m-30m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6m;
- 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 kącie nachylenia połąci 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 miejsca na działce budowlanej, wliczając garaż;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez dojazdy.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej:

- 1) ustala się:
 - a) dla ZP przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej, parki, skwery, wiaty rekreacyjne, parkingi dla rowerów
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
 - c) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki,
 - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 70% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej do 20,0m,
 - f) maksymalną o wysokość do 5,0m,
 - g) ilość kondygnacji 1,
 - h) dachy wg rozwiązań indywidualnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,
 - c) obiektów rekreacji, w tym sportu o wysokości do 5,0m.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL** – tereny leśne:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – gospodarka leśna, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;

- c) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki,
 - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 70% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej do 20,0m,
 - f) maksymalną o wysokość do 5,0m,
 - g) ilość kondygnacji 1,
 - h) dachy wg rozwiązań indywidualnych;
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, zlokalizowane pod ziemią, w pasie drogi leśnej lub w linii podziału powierzchniowego lub przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 20. 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.

§ 21. 1. Na terenach infrastrukturalnych oznaczonych na rysunku symbolami: **W** – tereny ujęcia wody, **T** – tereny telekomunikacji, **IT** – tereny infrastruktury technicznej, **K** – tereny urządzeń kanalizacji, **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: branżowa podziemna infrastruktura techniczna branżowe naziemne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości do:
- a) 10,0 m dla terenów: **IT, K, E,**
 - b) 30,0 m dla terenów **W,**
 - c) 40,0 m dla terenów **T;**
- 2) powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni działki;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacyjnych.

2. Na terenach **IT** dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, ścieżki rowerowe.

§ 22. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku symbolem: **KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych, **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych, **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, **KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych, **KR** – tereny dróg rowerowych:

- 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) KDZ od 12,0 do 14,9m (załącznik nr 6), 14,2m (załącznik nr 7), od 13,6 do 15,3 (załącznik nr 8),
 - b) KDD 10,0m (załącznik nr 3, 4,7, 10), od 10,0 do 13,8m (załącznik nr 6), od 10,0 do 12,0m (załącznik nr 8),
 - c) KDW: od 5,0 do 10,0m (załącznik 5), 4,8m (załącznik nr 6), od 5,0 do 8,0m (załącznik nr 8),
 - d) KDX od 4,4 do 13,7 m (załącznik nr 3),
 - e) KR: 4,2m (załącznik nr 7, 10);
- 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

§ 23. 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 7 i 10) leżą częściowo na udokumentowanym złożu gazu ziemnego „Babimost” i 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1183 ze zm.)

4. Na terenie objętym załącznikiem nr 6 obiekty o wysokości 100m nad poziom terenu lub większej muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, 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.), z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 23 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Na terenie **RM** objętym załącznikiem nr 1 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.

6. W granicach planu załączniki nr 3, 4 i 5 występują formy ochrony przyrody – obszar chronionego krajobrazu Rynny Obrzycko - Obrzańskie, oznaczone na rysunku, dla których obowiązują przepisy odrębne.

7. Częściowo obszary objęte planem (załączniki nr 3, 4 i 5) zlokalizowane są w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej rzeki Obrzycki dla Zielonej Góry, które to ujęcie podlega ochronie poprzez stosowanie zakazów i ograniczeń ustanowionych na podstawie Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęcia wody powierzchniowej „SADOWA” z rzeki Obrzycki w km 2+880 w miejscowości Głuchów, gmina Trzebiechów, powiat Zielona Góra, województwo lubuskie dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Zielonej Górze z dnia 29-04-2005 (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 28, poz. 322 z 27-05-2005 ze zm.); na terenie ochrony pośredniej zabrania się:

- 1) wykonywania robót i czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia;
- 2) lokalizowania obiektów budownictwa mieszkalnego, inwentarskiego oraz usługowego, w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu wód powierzchniowych;
- 3) lokalizowania budownictwa letniskowego oraz turystycznego, w odległości mniejszej niż 30 m od brzegu wód powierzchniowych.

8. Na terenie **W** oznaczonym w załączniku nr 10 obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające ze strefy ochrony ujęcia wody podziemnej, ustanowionej decyzją Starosty Zielonogórskiego z dnia 28 listopada 2017 r. znak: OŚ.6341.67.2017. W strefie ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 24. 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:

- 1) **ML** 500m² – załącznik nr 3, 4, 5, 10;
- 2) **MN** – załącznik nr 5, 7:
 - a) 600m² w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 400m² x2 w zabudowie bliźniaczej,
- 3) **MNs** – załącznik nr 8 – 300m² w zabudowie szeregowej;
- 4) **MN** – załącznik nr 8:
 - a) 700m² w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 400m² x2 w zabudowie bliźniaczej.

Rozdział 10.

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

§ 25. 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.

§ 26. Na terenach RM dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym chów lub hodowlę zwierząt w liczbie do 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27. 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. Dla dróg wyznaczonych w planie obowiązują wymogi zawarte przepisach odrębnych dotyczących dróg pożarowych.

3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:

a) w ramach budowanych 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.

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

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych 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:

1) z indywidualnych źródeł energii: paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe z wykorzystaniem urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza,

2) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się biogazowni.

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

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

Rozdział 13.

Stawki procentowe

§ 30. 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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tadeusz Maszewski

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr XXXVI/291/18
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 obrębach: Nowe Kramsko, Stare Kramsko, Kolesin, Podmokle Wielkie, Podmokle Małe i miasto 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 12 do uchwały Nr XXXVI/291/18

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 obrębach: Nowe Kramsko, Stare Kramsko, Kolesin, Podmokle Wielkie, Podmokle Małe i miasto Babimost.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXX/229/17 z dnia 19 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost, obejmującego tereny położone w obrębach: Nowe Kramsko, Stare Kramsko, Kolesin, Podmokle Wielkie, Podmokle Małe i miasto 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 uwzględnia.

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 w 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)prawa 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.