

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZINIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w pierwszym obrębie Świebodzina pomiędzy ul. Wojska Polskiego
a ul. Strzelecką**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr XVII/259/2020 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 8 maja 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w pierwszym obrębie Świebodzina pomiędzy ul. Wojska Polskiego a ul. Strzelecką, Rada Miejska w Świebodzinie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w pierwszym obrębie Świebodzina pomiędzy ul. Wojska Polskiego a ul. Strzelecką, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin, uchwalonego uchwałą nr XIII/135/2011 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 28 października 2011 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świebodzinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świebodzinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokale użytkowe;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną w planie linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować obiekty budowlane;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 14°;

- 5) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 47°;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 6) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) zasady wydzielania działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat oraz zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi bądź ażurowymi jako miejsca do gromadzenia odpadów stałych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) zadaszenia obiektu,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) wiat oraz zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi bądź ażurowymi jako miejsca do gromadzenia odpadów stałych;
- 7) zakaz oświetlenia obiektów w sposób powodujący oślepienie uczestników ruchu, a także powodujący uciążliwości na nieruchomościach położonych poza obszarem planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U, dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne;
- 4) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar planu zlokalizowany jest częściowo na obszarze ochrony krajobrazowej, obejmującej obszar w promieniu 1 km, wskazanym w decyzji o wpisie do rejestru zabytków pod nr 59 i 2165 – historycznego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Świebodzin. W odniesieniu do robót budowlanych oraz innych działań na obszarze objętym ww. ochroną konserwatorską mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 2) w odniesieniu do zabytków archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości, przeprowadzanych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię nowo widzianych działek budowlanych w procedurze scalania i podziału:
 - dla terenu MN/U – 2500 m²,
 - dla terenu U, UP – 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 19,0 m;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego opracowaniem, nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych;

- 3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 18 ust. 2 pkt 4, 5 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wolno stojących,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących,
 - c) budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów budynków wymienionych w pkt 1;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,75;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 8) dachy płaskie lub strome;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - do gzymsu – 8,0 m,
 - do kalenicy dachu – 13,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży – 5,0 m;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m².

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych, w tym handlowych i gastronomicznych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 11;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji paliw wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji stacji paliw;
- 3) dopuszczenie możliwości zblokowania budynków ze sobą;

- 4) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zadaszeń rozładunkowych;
- 6) zakaz lokalizacji usług oświaty;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 3,0;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 11) dachy płaskie lub strome;
- 12) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 13) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 15) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 14. Dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych dla funkcji usług publicznych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 11;
- 2) zakaz lokalizacji usług oświaty;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ogólnodostępnych stanowisk postojowych;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,4;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) dachy płaskie;
- 9) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 12) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 15. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z**, ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 16. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI**, ustala się:

- 1) realizację zieleni ozdobnej, izolacyjnej;

- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) przejazdów.

§ 17. Dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz stosowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 18. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy Wojska Polskiego lub/i z ulicy Strzeleckiej;
- 2) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwa stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny wliczając to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
 - b) jedno stanowisko postojowe na jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym,
 - c) dwa stanowiska postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem lit b i c;
 - b) obowiązek realizacji pierwszego stanowiska postojowego następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
 - c) na drogach publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, jeżeli zostaną ustanowione, minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie

- naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania wyłącznie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 20. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świebodzina.

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