

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Bieżyce – działki Nr 4/1 i 4/3.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) Rada Gminy Gubin uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

- § 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Gubin Nr XXVIII/90/2005 z dnia 25 maja 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bieżyce działki 4/1 i 4/3, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszych uchwał z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
2. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Bieżyce i obejmuje działki Nr 4/1 i 4/3, o łącznej powierzchni 8,57 ha.
 3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
 4. Przedmiotem planu są tereny o funkcji: produkcyjnej - przemysłowej - wraz z infrastrukturą niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania terenów.
 5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:
 - 1) załączniki Nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania;
 - 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub atyki;

- 4) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 5) ilości kondygnacji - należy przez to rozumieć ilość nadziemnych kondygnacji budynku;
 - 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.
7. Ustalenia planu miejscowego składają się z:
- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale II;
 - 2) ustaleń szczegółowych, dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w rozdziale III;
 - 3) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale IV.

§ 2. Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej - zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy transportowe, bazy budowlane, składy i hurtownie, usługi komercyjne i techniczne - oznaczone na rysunku symbolem: **P**;
- 2) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny - oznaczone na rysunku symbolem: **KDD** – drogi dojazdowe.

Rozdział II **Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) przebudowa, rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) uciążliwość każdej inwestycji musi się zamknąć w granicach własnej działki;
 - 3) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 4) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami;
 - 5) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji.
2. W zakresie zasad i warunków scaleń i podziału działek ustala się:
 - 1) dopuszcza się scalanie i podział działek na terenach projektowanych, uwzględniając parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) obowiązuje zakaz podziału terenów ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających.
3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu pod warunkiem nie utrudniania realizacji planu oraz zwolnienia terenu w stanie nie pogorszonym pod inwestycje zgodne z planem.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego;
- 2) działalność produkcyjna i usługowa, istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji, nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów;
- 3) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone, z wyjątkiem wód otwartych, placów budów, powinny być pokryte zielenią; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne, drogi wewnętrzne oraz place wewnętrzne powinny być zrealizowane w technologii „przepuszczalnej” – tzn. umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu;
- 4) zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Wójta lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów, po ich wstępnej segregacji.

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

Osoba prowadząca prace budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych podlegających ochronie obowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwego powiatu i właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. W przypadku niemożności powiadomienia stosownych służb ochrony zabytków należy skontaktować się z Wójtem Gminy Gubin.

Jednocześnie osoba obowiązana jest zabezpieczyć odkryty przedmiot, obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe i wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

§ 6. Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:

1. Przewidzieć należy alternatywny system zaopatrzenia w wodę, w przypadku awarii zasilania systemu sieci magistralnych.
2. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy włączyć w system wykrywania i alarmowania oraz system wczesnego ostrzegania o zagrożeniach.
3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi: sanitarnymi, o ochronie powietrza, o ochronie przeciwpożarowej i prawa budowlanego.

§ 7. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż:
 - 1) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 20m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.
2. W przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce dopuszcza się realizację miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych pod warunkiem uzgodnienia takiej możliwości z Wójtem Gminy Gubin.

3. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

§ 8. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Ustala się, że każda droga publiczna zostanie wyposażona w infrastrukturę techniczną.
2. Zaopatrzenie w wodę pitną nastąpi z projektowanego wodociągu w ulicy Cmentarnej zlokalizowanej na terenie miasta Gubin. Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektuje się sieć wody pitnej i p.poż.
3. W ramach zaopatrzenia w wodę p.poż. dla terenów o funkcji P należy w projektach zagospodarowania terenów uwzględnić zbiorniki p.poż., jako ewentualne uzupełnienie brakującej wydajności sieci wodociągowej przeciwpożarowej.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na skrzyżowaniu ul. Cmentarnej i Poleskiej, oraz z istniejących linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się bezpośrednio zasilanie terenów o funkcji produkcyjno - przemysłowej z GPZ zlokalizowanego w Gubinie przy ul. Lubelskiej;
 - 3) w przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych na terenach elementarnych;
 - 4) długość obwodów nn 0,4kV nie powinna przekroczyć 500 m - mierząc od stacji transformatorowej;
 - 5) szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące sposobu zasilania w energię elektryczną terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określić na podstawie warunków właściciela danej sieci.
5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych w układzie grawitacyjnym:
 - 1) do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza zakresem opracowania,
 - 2) do sieci kanalizacji sanitarnej leżącej na terenie przyległym do terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
6. Odprowadzenie wód deszczowych będzie się odbywać w układzie grawitacyjnym:
 - 1) do kolektorów wód deszczowych w pasach technicznych publicznych dróg dojazdowych i ulicy Cmentarnej,
 - 3) sieć kanalizacji deszczowej docelowo kierowana będzie do planowanej przepompowni ścieków zlokalizowanej na skrzyżowaniu ulicy Cmentarnej i Poleskiej oraz kolektorem tłocznym do planowanej kanalizacji wód deszczowych na osiedlu mieszkaniowym,
 - 4) w projekcie technicznym kanalizacji deszczowej należy przewidzieć rurociągi z retencją,
 - 5) przy nawalnych i częstych opadach dopuszcza się czasowe wykorzystanie dróg publicznych, jako zbiorników retencyjnych.
7. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy Cmentarnej. Gaz w drogach publicznych należy umieścić w pasach technicznych.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych kotłowni na terenie poszczególnych projektowanych obiektów.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9. Ustalenia szczegółowe:

1. Teren o symbolu 1KDD:

1)	Powierzchnia terenu	0,73ha;
2)	Przeznaczenie terenu	droga gminna – dojazdowa;
3)	Zasady scalania i podziału działek	zakaz podziału;
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	zgodnie z § 4;
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	zgodnie z § 5;
6)	Ustalenia komunikacyjne	a) szerokość w liniach rozgraniczenia 20 m, długość ca 345m, b) chodnik jednostronnie, c) nawierzchnia utwardzana, d) droga zakończona placem do zawracania w części południowej, e) wielkość placu do zawracania w liniach rozgraniczających – 30x30m;
7)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) sieć wody pitnej i p.poż. z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Cmentarnej; 125 – 180, b) sieć gazowa z istniejącego rurociągu średniego ciśnienia 160 zlokalizowanego w ulicy Cmentarnej, 63 – 150, c) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicy Cmentarnej, 200 – 300, d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do projektowanego kolektora w ul Cmentarnej 250 - 300.

2. Teren o symbolu 2P:

1)	Powierzchnia terenu	7,85ha;
2)	Przeznaczenie terenu	zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy transportowe, bazy budowlane, składy i hurtownie, usługi komercyjne i techniczne;
3)	Formy zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	a) powierzchnia zabudowy – max. 80% powierzchni działki - w tym drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna, b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki, c) linie zabudowy – wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy do 14 metrów, e) zabudowa do 4 kondygnacji nadziemnych, f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;
4)	Zasady scalania i podziału działek	a) scalanie i podział na działki o min. powierzchni 5000m ² , b) na potrzeby realizacji obiektów infrastruktury technicznej zezwala się na wydzielenie z terenu, działek o powierzchni mniejszej niż w pkt a), c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki wynosi 30m, d) nowy układ granic musi umożliwić obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

		e) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75° – 105°;
5)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	zgodnie z § 4;
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	zgodnie z § 5;
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) ilość miejsc parkingowych wg § 7, b) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDD oraz ulicy Cmentarnej położonej wzdłuż północnej granicy terenu;
8)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) odprowadzenie ścieków do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicy Cmentarnej, b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do projektowanej kanalizacji deszczowej w ulicy Cmentarnej, c) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w ulicy Cmentarnej, d) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu w ulicy Cmentarnej, e) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie § 8 ust 4.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§10. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, pochodzenia mineralnego, na cele nierolnicze, łącznie w ilości 8,57 ha, w tym:

- 1) 5,18 ha gruntów ornych kl. RV;
- 2) 3,39 ha gruntów ornych kl. RVI.

§ 11. Określa się stawkę procentową w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, za wyjątkiem terenów dróg publicznych dla których stawkę procentową określa się w wysokości 0 %.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gubin.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Gubin.

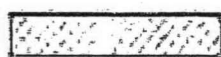


**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

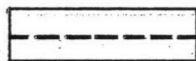
Marek Krawczyk

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINA GUBIN - MIEJSCOWOŚĆ BIEŻYCE,
DZIAŁKI NR 4/1 I 4/3**

**ZAŁĄCZNIK NR 2
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GUBIN**



**OBSZARY USŁUGOWO PRODUKCYJNE, KTÓRE RÓWNIEŻ MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE
POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**



GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 3
Do Uchwały Nr XXXVII/125/2006
Rady Gminy Gubin
z dnia 30.06.2006 r.

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bieżyce – działki Nr 4/1 i 4/3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) Rada Gminy Gubin uchwała, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:

- wykup terenów na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- budowa drogi dojazdowej,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa kanalizacji sanitarnej,
- budowa kanalizacji deszczowej.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w § 3, w przypadku finansowania inwestycji z budżetu gminy z przybliżonym terminem realizacji w latach 2006 – 2010.

§ 3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania środków:

- 1) ze środków pomocowych,
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) z obligacji komunalnych,
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4
Do Uchwały Nr XXXVII/125/2006 r.
Rady Gminy Gubin
z dnia 30 czerwca 2006 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bieżyce – działki Nr 4/1 i 4/3

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 6 poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) rozstrzyga się co następuje:

Wobec braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bieżyce – działki Nr 4/1 i 4/3, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXVII/125/2006

Rady Gminy w Gubinie

z dnia 30 czerwca 2006 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bieżyce – działki Nr 4/1 i 4/3, (zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/90/2005 z dnia 25 maja 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bieżyce działki 4/1 i 4/3), obejmuje teren zlokalizowany w miejscowości Bieżyce przy granicy z miastem Gubin – sąsiaduje z ulicą Cmentarna miasta.

Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące funkcje terenów:

- zabudowa produkcyjna (przemysłowa),
- terenu obsługi komunikacji,

Cały obszar mpzp zostanie uzbrojony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (publiczne drogi dojazdowe, parkingi i place manewrowe, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, energia elektryczna, wodociągi, gaz ziemny, telekomunikacja).

Czynnikami uzasadniającymi uchwalenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) są:

- możliwość łatwego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną z uwagi na bliską lokalizację źródeł mediów o rezerwowych mocach i zasobach,
- korzystne uwarunkowania geotechniczne i przyrodnicze,
- konieczność wprowadzenia podstaw ochrony ładu przestrzennego w granicach mpzp,
- konieczność zagospodarowania terenów, w granicach administracyjnych gminy, zgodnie z zasadą rozwoju zrównoważonego oraz wykorzystanie potencjalnej szansy na wzrost gospodarczy.

Ustalenia mpzp zgodne są z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin (Uchwała Nr IV/14/2003 Rady Gminy w Gubinie z dnia 5 lutego 2003 r.) oraz zapisami opracowania ekofizjograficznego obejmującego swoim zakresem obszar mpzp miejscowości Bieżyce działki 4/1 i 4/3.

Z uwagi na niskie klasy bonitacyjne gleb objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.