UCHWAŁA NR XXI / 34/ 2004
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU
z dnia 4 października 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. tekst jednolity z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Zbąszynku uchwala co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XI / 29 /2003 z dnia 27 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek uchwalonym uchwałą nr XVII / 77/ 2000 z dnia 11 maja 2000r uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Chlastawa zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały :

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki :

1) rysunek planu w skali 1: 1 000 będący załącznikiem graficznym nr 1,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1 : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
3) rozstrzygnięcia – art. 20 stanowią załącznik nr 3 i załącznik nr 4.

§ 2.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zbiornik retencyjny i przeciwpożarowy.

§ 3

1. Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej :

1) ustalenia dotyczące użytkowania terenów (przeznaczenia terenów)
2) ustalenia wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) ustalenia wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) ustalenia wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu,
6) ustalenia wynikające ze szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
7) ustalenia wynikające ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
8) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
9) ustalenia dotyczące stawek procentowych.

2. Odstępuje się od ustaleń :

1) wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, ze względów na to, że nie wystę-puje ona na terenie objętym planem,
2) dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy w obszarze objętym planem.
3) dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochro nie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażo-nych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze wzglę-du na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o :

1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Zbąszynku o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2) **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3.
3) **Przepisach szczególnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
4) **Rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały.
5) **Terenie –** należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju użytkowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

6) **Liniach rozgraniczenia –** należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przezna-czeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania.
7) **Użytkowaniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
8) **Użytkowaniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe.
9) **Dostępności do drogi publicznej –**należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej.
10) **Powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
11) **Zagospodarowaniu tymczasowym –** należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ **5.** Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują :
1) podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 7),
2) dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 8,
3) obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą).
4) Przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym (art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.)
5) Grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach.
6) Na rysunku planu teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolem zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem.
7)

Rozdział II
Ustalenia planu

§ 6

Wyznacza się, teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **"WS",** dla którego ustala się, następujące wymagania :
1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zbiornik bezodpływowy retencyjny odparowujący,
2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
   a) tereny zieleni i powierzchni trawiastej,
   b) ciągi komunikacji pieszej i kołowej (dojazd p.poż.)
   c) urządzenia związane z wykorzystaniem zbiornika do celów przeciwpożarowych,
   d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
   e) nasadzenia drzew i krzewów,
   f) terenów rekreacji zimowej (np. górka saneczkowa) i letnich (boisko wielofunkcyjne)
3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 pkt 2 jest :
   a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
   b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
4) zakazuje się :
   a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczania,
   b) lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika,

§ 7

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania :
1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania należy :
   zachować wzdłuż południowej granicy terenu w maksymalnym stopniu istniejące drzewa i zakrzewienia, uzupełniając i wprowadzając nowe gatunki zgodnie z siedliskiem i istniejącymi zbiorowiskami roślinnymi,
2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania należy :
   a) formę zbiornika kształtować w sposób indywidualny z wysepką pośrodku, w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów,
   b) nie regulować brzegów zbiornika, zachować ich naturalny kształt,
   c) dopuszcza się podział zbiornika na dwa lub trzy akweny połączone ze sobą śluzami lub kanałami dla umożliwienia wymiany wody,

3) tereny w części północnej niezajęte przez zbiornik kształtować w taki sposób (ziemia z wykopów) aby mogły być wykorzystywane do rekreacji w okresie zimy (górka saneczkowa itp.),

§ 8

W celu ochrony zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące wymagania :

1. W celu zachowania wartości przyrodniczej należy chronić :

1) powierzchnię ziemi i gleby poprzez :
   a) odłożenie i wykorzystanie na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń (na trawniki i pod krzewy i drzewa) glebę urodzajną (humus) uzyskaną w czasie wykonywania wykopów pod zbiornik,
   b) utrzymanie istniejącej zieleni drzewiasto – krzewiastej
2) wody powierzchniowe poprzez zakaz wprowadzania wód opadowych bez wstępnego podczyszczania i właściwego uszczelnienia powierzchni komunikacji,

2. W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy :

1) zachować w maksymalnym stopniu istniejące :
   drzewa i uzupełnić je zróżnicowaną gatunkowo o wysokich walorach ozdobnych zielenią wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie,
2) wykorzystać uzyskaną w czasie wykopów ziemię na podwyższenie terenu w północnej części działki i odpowiednio ją ukształtować,

3. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują też złoża kopalin.

§ 9

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej należy

1) chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz,
2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac, przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Zbąszynka, Starostę Powiatu Świebodzińskiego i Lubuskiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mo-gące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabyt-ków odpowiednich zarządzeń.

2. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

§ 10

W celu właściwego zagospodarowania terenu ustala się :

1) lokalizację brzegów zbiornika co najmniej w odległości 10.0 m od linii rozgraniczających drogę powiatową i 20.0 m. od linii lasu,
2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zbiornika w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~70 %, a powierzchnia biologicznie czynna 30%,
3) wykorzystanie podwyższenia terenu w północnej części działki na właściwe go ukształtowanie w np. górę saneczkowej lub tor saneczkowy.

§ 11

W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się że teren nie wymaga scalenia gruntów,

§ 12

W celu określenia szczególnych warunków w zagospodarowania i określeniu ograniczeń ustala się :

1) wymagania szczególne dla obsługi i zagospodarowania terenu związane z występowaniem obszarów podlegającej prawnej ochronie (teren leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Wielkopolska Dolina Kopana”),
2) na terenach położonych w zasięgu Zbiornika Wód Podziemnych należy :
   a) powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych uszczelnić,
   b) wody opadowe odprowadzać do zbiornika retencyjnego po wstępnym oczyszczeniu w piaskowniach i separatorach,
   c) nieckę zbiornika wyłożyć materiałem izolacyjnym takim jak np. folia, glina itp.

§ 13

1. W zakresie komunikacji ustala się dojazd przeciwpożarowy drogą gruntową z drogi powiatowej.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

1) doprowadzenie wód deszczowych do zbiornika z działki Zakładu Swedwoodu SA grawitacyjnie siecią kanalizacji deszczowej w linii rozgraniczenia drogi powiatowej o nr ewid.1214 F poprzez piaskowniki i separatory w celu podczyszczenia wód opadowych,
2) zasilanie terenu w energię elektryczną w celu oświetlenia terenu z istniejącej trafostacji 15/04 kV zlokalizowanej poza terenem opracowania.

§ 14

Na terenie o których mowa w § 1 ust. 2 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu,

1) użytkowanie dotychczasowe,
2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

§ 15

Ustala się **O %** - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr inż. Jan Mazurek