UCHWAŁA NR VIII/40/2015
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.[1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199), w oparciu o Uchwałę Nr XLI/32/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 maja 2014 r., w sprawach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn i po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek (uchwalonego Uchwałą Nr XVII/77/2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 r. ze zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn.

2. Granice terenów objętych zmianą planów określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planów w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

2) załacznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Na obszarach objętych niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku zmiany planów liniami rozgraniczającymi, które przeznacza się:

1) pod tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **MW-** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;**

b) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **MN-** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) pod tereny zabudowy usługowej:

1) zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r., poz.645 i 1318, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz. 1072.

2) zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uchwalane uchwałami: Nr XLVIII/39/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010r., Nr XVII/21/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dniu 29 marca 2012r., Nr XXV/92/12 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 grudnia 2012 r. i Nr XLI/33/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dniu 29 maja 2014r.

a) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **U** - zabudowa usługowa i obiektów handlowych poniżej 2000 m^2;

b) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **UKS1, UKS2** - zabudowa usługowa związana z obsługą komunikacji;

3) pod tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;

4) pod tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **P1, P2** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

5) pod tereny zieleni i wód:

a) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **ZP** - zieleń urządzona- zieleńce;

b) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **ZI -** zieleń izolacyjna;

6) pod tereny komunikacji:

a) oznaczona na rysunku zmiany planów symbolem **KDL** - droga publiczna lokalna;

b) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolami **KDW1, KKDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6** - drogi wewnętrzne;

7) pod tereny infrastruktury technicznej:

a) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **E** - elektroenergetyka;

b) oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **W -** ujęcie wody.

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planów w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;

2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:

a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

f) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

k) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) rozdział 3 przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:

a) przeznaczenie terenów;

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenów (litery);

5) symbole wyróżniajace teren (cyfry);

6) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej;

7) strefa uciążliwości od terenów kolejowych.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. postulowane linie rozgraniczajace tereny o tym samym przeznaczeniu, treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zbąszynku, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;

2) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;

3) *przepisach odrębnych* - 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 teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;

6) *obowiązującej linii rozgraniczającej tereny* (linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania) – należy przez to rozumieć linię obligatoryjną, której zmianę można dokonać tylko w trybie zmiany planu;

7) *postulowanej linii rozgraniczającej tereny* – należy przez to rozumieć linię (stanowiącą element informacyjny nie będącą ustaleniami zmiany planu), której geodezyjne wyznaczenie w terenie dopuszcza się na podstawie projektu zagospodarowania wymaganego przepisami prawa budowlanego, w wielkości określonej wymogami technologicznymi lub użytkowymi, uwzględniając minimalną szerokość frontu działki (dopuszcza się jej likwidację w przypadku przejęcia terenu przez jednego inwestora);

8) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe, z nim nie koliduje i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;

10) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* (linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami

przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu. W przeciwieństwie do obowiązującej linii zabudowy obiekty budowlane nie muszą do niej przylegać, lecz mogą być dowolnie rozmieszczone w obrębie ograniczonego przez nią obszaru, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń planu) – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. balkonów, loggii, ryzalitów i wykuszy oraz warstwy ocieplającej i elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy; terenie - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym na rysunku planu;

11) *dostępie do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazd do drogi publicznej;

12) *drogach wewnętrznych* - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, między innymi stanowiące drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;

13) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć teren wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami z nim związanymi, pokryty roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowany, spełniający zazwyczaj wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska i klimatu, pełniący funkcje społeczno-usługowe na rzecz mieszkańców. Są to miejskie tereny zieleni i wypoczynku. Zieleń urządzona to też zieleń towarzysząca ulicom i placom;

14) *zieleni izolacyjnej* - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

15) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz budowle wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

16) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu kondygnacji nadziemnej liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki oblicza się jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie terenu;

17) *procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych* – należy przez to rozumieć wartość procentową nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki;

18) *liczbie kondygnacji* - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;

19) *wysokości zabudowy* – należy przez to rozumieć definicję zgodną z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

20) *wskaźnik intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynku (–powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni działki/terenu;

21) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);

22) *uciążliwość dla otoczenia* - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);

23) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;

24) *stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

25) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0 m.;

26) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci a w przypadku awarii - na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym zmianami planów.

§ 5. 1. **Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.**

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.

3. W ramach terenów mieszkaniowych oznaczonych w zmianie planów symbolami: MW i MN wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, elementy małej architektury, baseny, zieleń dekoracyjna i użytkowa.

4. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50.0 m. npt przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym i cywilnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych.**

2. Nakazuje się realizację zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polegających na:

1) dbaniu o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości itp.;

2) zachowaniu terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej – krzewy, zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane;

3) przeznaczeniu pasa terenu, pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy pod realizację:

a) utwardzonego wjazdu na teren działki;

b) dojścia do budynku;

c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;

d) miejsc do parkowania;

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

f) zieleni urządzonej i elementów małej architektury;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności przy granicy działki, w przypadku gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;

5) zakazuje się: realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznych;

3. Nakazuje się realizację zabudowy z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polegających na:

1) zachowaniu odpowiednich gabarytów budynków w zakresie ich wysokości, formy dachu i układu kalenicy;

2) kształtowaniu formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowaniu na działkach wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywaniu do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów;

3) stosowaniu następujacych materiałów budowlanych:

a) tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły, kamienia, drewna;

b) substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;

4. Ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);

2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;

3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard: na terenach zabudowy mieszkaniowej i dróg wewnętrznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej.

§ 7. 1. **Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

2. Zakazuje się na wszystkich terenach objętych opracowaniem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko definiowane w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

3. Nakazuje się zastosowanie rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko poprzez:

1) przywracanie równowagi ekologicznej środowiska obszarów przekształconych lub zdegradowanych tj. przywracanie naturalnych warunków siedliskowych dla danego ekosystemu;

2) lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz poza ustalonymi strefami ochrony sanitarnej ujęć wód. Ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz innych urządzeń i obiektów, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów;

3) kształtowanie ciągów zieleni izolacyjno – osłonowej (przy użyciu roślin z gatunków nieinwazyjnych) wzdłuż istniejących i planowanych odcinków dróg;

4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

a) spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;

b) stosowanie paliw ekologicznych, tj. o niskiej zawartości związków siarki;

5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

a) ograniczanie przekształcania wierzchniej warstwy litosfery oraz ochrona wód gruntowych przed zanieczyszczeniem;

b) dbanie o prawidłowo prowadzoną gospodarkę ściekową i gospodarkę odpadami;

c) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;

d) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania;

e) dopuszcza się gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną, wg odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie;

6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

a) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów;

b) instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz transportowych, stacji paliw i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;

7) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

a) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i w miarę możliwości istniejących drzew;

b) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;

c) dopuszcza się realizację i wydzielanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.

8) w zakresie ochrony przed hałasem: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN** - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MW** - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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

5. Na terenach objętych opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6. Tereny objęte opracowaniem położone są poza obszarami chronionymi prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. nie leżą na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarach chronionego krajobrazu i poza granicami obszaru Natura 2000 - obszarów ptasich i siedliskowych.

§ 8. 1. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

2. Nakazuje się chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz.

3. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Na terenach objętych planem nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie występują też stanowiska archeologiczne.

§ 9. 1. **Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

2. Nakazuje się likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych umożliwiając osobom niepełnosprawnym poruszanie się w obrębie:

1) komunikacji publicznej: ulic, placów, parkingów, ścieżek ruchu pieszego, przystanków itp.;

2) terenów zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń związanych z usługami publicznymi.

3. Dopuszcza się stosowanie:

1) elementów małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;

2) urządzeń użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych, koszy na śmieci;

3) elementów zagospodarowania terenu, w tym chodników i ulic.

4. Nakazuje się:

1) zwrócenie szczególnej uwagi na uformowanie zabudowy i zagospodarowania od strony dróg publicznych: wojewódzkiej i powiatowej (główne wejścia, reprezentacyjne elewacje zakładów i ozdobną zieleń lokalizować przy głównych ciągach ulicznych);

2) akcentowanie wjazdów i wejść do zakładów poszerzeniami drogi w formie niewielkich placów.

§ 10. 1. **W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,** nie czyni się ustaleń z uwagi na to, że na terenach objętych planem nie występują tereny górnicze a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

§ 11. 1. **Ustala się szczegółowe zasady scalenia i podziału nieruchomości.**

2. W obszarach objętych planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

3. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) wszystkie ustalenia zdefiniowane dla dzielonej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych działek;

2) zaleca się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z liniami postulowanymi, wyznaczonymi na rysunku zmiany planów, stanowiący element infomacyjny nie będący ustaleniami planu.

4. W przypadku innego podziału niż określony w ust. 3 pkt 2:

1) ustala się:

a) obowiązek zapewnienia dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek dostępu do infrastruktury technicznej i do drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.;

b) konieczność uwzględnienia istniejącego i projektowanego uzbrojenia, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez przepisy odrębne;

c) minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

- usługowej - 1 000 m^2;

- mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2;

2) dopuszcza się na wszystkich terenach wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń, pod warunkiem umożliwienia właściwego korzystania z dzielonej nieruchomości.

§ 12. 1. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

2. Układ komunikacji drogowej:

1) obsługujący tereny stanowią:

a) drogi publiczne (zlokalizowane poza granicami opracowania planu przyległe do tych terenów poprzez zjazdy realizowane w oparciu o przepisy odrębne);

- droga publiczna wojewódzka;

- droga publiczna powiatowa;

- droga publiczna gminna oraz projektowana obwodnica wsi Chlastawa (od strony zachodniej);

b) układ wewnętrzny związany jest z układem zewnętrznym drogą gminną klasy lokalnej KDL i drogą wewnętrzną KDW1;

c) układ wewnętrzy stanowią drogi wewnętrzne KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, uzupełniany dojazdami do poszczególnych posesji (spełniającymi wymagania jak dla dróg przeciwpożarowych) w przypadku wtórnych podziałów działek.

3. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą a w szczególności: ogólnodostępnych miejsc postojowych, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych;

2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) elementów małej architektury;

4) reklam;

5) zieleni.

4. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, należy uwzględnić odpowiednio:

1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia według przepisów odrębnych;

2) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań;

3) utrzymanie lub budowę nowych chodników;

4) rozpoznanie geologiczno - inżynierskie terenu.

5. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w 100% w ramach terenu planowanej inwestycji, co w szczególności oznacza zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

§ 13. 1. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w innych terenach o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone wg. przepisów odrębnych, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej, przy czym ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy należy przyjąć zgodnie z przepisami w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;

2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:

1) nakazuje się:

a) rozbudowę sieci kanalizacyjnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;

b) realizację kanalizacji w systemie rozdzielczym;

c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;

d) unieszkodliwianie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) oczyszczanie wód opadowych z terenów parkingów, placów manewrowych, placów składowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do miejskiego systemu oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w Programie ochrony środowiska i Planie gospodarki odpadami uchwalonym dla gminy Zbąszynek oraz Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

7. W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

2) nakazuje się zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi z projektowanych stacji transformatorowych. Rozwiązania techniczne sposobu zasilania w energię elektryczną określą Warunki Przyłaczenia do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora;

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło;

2) obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych wysoko emisyjnych, dopuszcza się dostawę ciepła poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł (np. kolektory słoneczne).

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dostawę z dystrybucyjnej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie tras projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg;

3) konieczność uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) obsługę teletechniczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

2) obowiązek realizacji nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowy istniejących w sieci kablowej podziemnej;

3) dopuszcza się w granicach działek lub na obiektach na terenach zabudowy usługowej i przemysłowej, lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych;

4) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 14. 1. **Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowlane dla realizowanej inwestycji.

3. Dopuszcza się realizację tymczasowych parkingów terenowych, pod warunkiem, iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 15. 1. **Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,** wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN – 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: U, P -30%;

3) dla terenów pozostałych: 1%.

Rozdział 3.
Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Na terenach położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Wielkopolska Dolina Kopana” należy uszczelnić: powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych przy obiektach przemysłowych i usługowych.

§ 17. 1. Ustala się strefy techniczne:

2. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV:

1) wyznacza się strefę wynoszącą 15,0 m, tj. po 7.50m. w obie strony od osi linii 15kV w której zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) sadzenie drzew oraz wszelkiej działalności prowadzącej do zmiany zagospodarowania w tej strefie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków kolejowych należy: budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10.0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20.0 m.

4. Dla pozostałych istniejących i projektowanych sieci, strefy niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku likwidacji sieci wyznaczone na rysunku planu strefy przestają obowiązywać, natomiast w przypadku przeniesienia sieci obowiązują strefy w odniesieniu do nowej lokalizacji.

Rozdział 4.
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 18. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,** dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) pod zabudowę związaną z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, pod warunkiem zagwarantowania im nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i parkingów;

b) pod zabudowę usługową w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych, na biura, gabinety, pracownie, itp.;

c) pod garaże.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 1,2;

4) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. częściowo wzdłuż północnej elwacji budynku a w pozostałej części w odległości 6.0m od granic działki zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW5;

b) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na lokal mieszkalny;
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu;

6) dopuszcza się lokalizację:

- obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu;
- elementów małej architektury.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się wyburzenie, rozbudowę i przebudowę istniejącego obiektu;

2) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej do 41,0m.;

b) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, ale nie większa niż 12,0 m. mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe.

§ 19. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: - pod nieuciążliwą działalność usługową, handlową lub rzemieślniczą, realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;

3) pod ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,8;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości:

- 6,0m. od linii rozgraniczającej od strony dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW 2 i KDW3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW 2 i KDW3;

b) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na mieszkanie;

- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) szerokość elewacji frontowej dla budynku – do 20,0m.;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,0 m.;

b) gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

3) w zakresie geometrii dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci:

- dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°;

- dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 20. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę usługową (pod usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii i administracji) i obiektów handlowych poniżej 2000m^2 wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: pod obiekty usług handlu hurtowego i pod usługi różne które mogą współistnieć z funkcją podstawową;

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 65% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,3;

4) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości - 6,0 m. od dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW 1 i KDW2;

b) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0 m² powierzchni sprzedaży, w tym dla osób posiadajacych kartę parkingową;
- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym dla osób posiadajacych kartę parkingową;

6) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych, składowania odpadów;

7) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości min. 2,0 m przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;

8) dopuszcza się lokalizację;

a) zieleni rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury;

b) dojść i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;

9) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych;

b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciel lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej -– nie większa niż do 40,0 m.;

b) wysokość zabudowy:

- do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 12,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

c) w zakresie geometrii dachów:

- dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45° ;
- dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

§ 21. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UKS1 i UKS2, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudwę związane z obsługą komunikacji (stanowiska postojowe – parkingi, jezdnie manewrowe, stacje paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno – handlowe, obiekty noclegowe, informacje turystyczne, urządzenia wypoczynkowe) wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) pod salony i stacje serwisowe;

b) pod usługi, w szczególności: administracyjne, finansowe, transportowe, motoryzacyjne;

3) dla każdego terenu, niezależnie od funkcji wiodącej i uzupełniających, funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, bez ich jednoznacznego definiowania, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne, tj.:

a) komunikacja kołowa (dojazdy , place manewrowe);

b) komunikacja piesza (dojścia);

c) parkingi wewnętrzne bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe w ilości dostosowanej do funkcji obiektów;

d) pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3.0 m. z zastosowaniem gatunków zimozielonych i szybkorosnących wzdłuż granic działki;

e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

f) trafostacje;

4) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania, takiego jak:

a) stacji autogazu;

b) zieleni urządzonej.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się dostosowanie charakteru prowadzonej działalności do wielkości i specyfiki posiadanej działki.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 10 % terenów biologicznie czynnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,6;

4) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości:

- dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem UKS1- 6,0m. od drogi wojewódzkiej i od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW3;
- dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem UKS2 - 10,0 m. od linii rozgraniczających dróg: wojewódzkiej i powiatowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem UKS1 z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW1;

b) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem UKS2 bezpośrednio z istniejących dróg publicznych (powiatowa i wojewódzka).

c) program parkingowy:

- w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej;
- w przypadku usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
- w przypadku innego sposobu użytkowania należy ustalić indywidualnie, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych (15-25 na 100 osób zatrudnionych) i wynikające z przyjętej technologii;

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m, przy czym nie dotyczy ona obiektów i urządzeń typu: pylony, maszty oraz obiektów, których wysokość zależy od względów technologicznych;

2) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się stosowanie dachów według potrzeb w oparciu o indywidualne projekty.

§ 22. 1. **Wyznacza się tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunku planu symbolem RU- dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych (pod obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej i hodowlanej) wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) pod budynki zaplecza technicznego, magazynowego, usługowego, socjalnego i biurowego, stację paliw, ściśle związane z produkcją rolną hodowlaną;

b) pod obiekty małej architektury;

c) pod obiekty i urządzenia sieci infrastruktury technicznej;

d) pod drogi wewnętrzne oraz place;

e) pod zieleń urządzoną.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 1,2;

4) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości - 8,0 m. od drogi wojewódzkiej i 6,0 m. od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW3;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej wojewódzkiej i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW3;

b) program parkingowy i garażowy - minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

6) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych, składowania odpadów;

7) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości min. 2,0 m przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;

8) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych;

b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciel lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15,0m, przy czym nie dotyczy ona obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną i hodowlaną- których wysokość zależy od względów technologicznych (do 25,0m.);

b) szerokość elewacji frontowej budynku do 25,0 m.;

c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30º do 45º, kalenicą ukształtowaną równolegle do przebiegu ulicy;

§ 23. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami P1 i P2 P, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudowę przemysłową, składy i magazyny (pod obiekty produkcyjne: produkcja dla budownictwa – materiały budowlane, przemysł lekki – fabryki i montownie, przemysł spożywczy, warsztaty, rzemiosło produkcyjne, przemysł inny, magazyny i składy zabudowane i odkryte, silosy, zbiorniki, itp.) wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) pod rzemiosło usługowe drobne;

b) pod administrację gospodarczą i biura;

c) pod zieleń urządzoną;

3) dla każdego terenu przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, niezależnie od funkcji wiodących i uzupełniających, funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, bez ich jednoznacznego definiowania, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne:

a) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego;

b) komunikacja piesza;

c) zieleń uzupełniająca i izolacyjna;

d) drobne funkcje usługowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10 % sumy wszystkich powierzchni użytkowych nie będące samodzielnym budynkiem;

e) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości;

f) urządzenia telekomunikacyjne typu: abonenckie węzły dostępu, standardowe szafy kablowe oraz aparaty ogólnodostępne w kabinach telekomunikacyjnych i na słupach;

g) stacje transformatorowe wraz ze swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 10 % terenów biologicznie czynnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,4;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem P1 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW4, - 4.0 m od działek sąsiednich, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem P2 - 10,0m. od drogi wojewódzkiej i od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW1 10.0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne, 6.0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, 4.0 m od działek sąsiednich, zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych lub wewnętrznych;

b) program parkingowy i garażowy: należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych (15-25 na 100 osób zatrudnionych) i wynikające z przyjętej technologii produkcji z uwzględnieniem osób posiadających kartę parkingową;

6) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości min. 2,0 m przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;

7) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych;

b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciel lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania;

8) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;

9) odseperowanie działalności produkcyjnej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z przestrzeniami publicznymi i terenami zabudowy mieszkaniowej ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania;

10) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej.

W sytuacji gdy teren zostanie podzielony na kilka działek to dojazd do drogi publicznej będzie możliwy poprzez drogę której linie rozgraniczenia powinny być o szerokości 20.0 m, np. pokazaną na rysunku planu liniami przerywanymi (jako element informacyjny nie będący ustaleniami planu);

11) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

b) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny;

c) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków nie wyższą niż 20.0 m., dla zabudowy produkcyjnej nie ustala się wysokości, - może wynikać z przyjętej technologii (maksimum do wysokości 15,0m.);

b) elewacje bez mnożenia detalu i rozdrabniania formy o kolorystyce stonowanej;

c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30º do 45º, kalenicą ukształtowaną równolegle do przebiegu ulicy;

d) dopuszcza stosowanie indywidualnych rozwiązań projektowych zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz i istniejącą zabudowę

§ 24. 1. **Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zieleń urządzoną (zieleńce);

2) dopuszczalne:

a) pod ujęcie wody;

b) pod place zabaw, elementy małej architektury, ścieżki piesze, rowerowe.

3. ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95% powierzchni terenu;

b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym max. 5% powierzchni terenu;

1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym oraz uzupełnienie jej zielenią wysoką, krzewami i powierzchniami trawiastymi;

2) zakazuje się:

a) grodzenia terenów;

b) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej; usługowej i itp.;

3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie tablic informacyjnych i związanych trwale z terenem obiektów reklamowych;

b) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

§ 25. 1. **Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem ZI, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zieleń izolacyjną (pod pasy zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia);

2) dopuszczalne: pod skwery, zieleńce, pod ścieżki piesze, rowerowe, elementy małej architektury.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni terenu;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. **Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, dla której ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod drogę publiczną (lokalną klasy L);

2) dopuszczalne: pod urządzenia związane z obsługą komunikacji;

3. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDL - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. **Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDW- dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod drogi wewnętrzne;

2) dopuszczalne:

a) pod obiekty komunikacji pieszej i rowerowej;

b) pod urządzenia związane z obsługą komunikacji – zatoki, parkingi.

3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i przebudowy dróg;

b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;

c) lokalizację zieleni;

d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - elementów małej architektury znaków informacyjnych.

4. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymanie linii rozgraniczających dróg w szerokości zgodnie z rysunkiem planu:

1) dla drogi wewnętrznej **KDW1-** szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m., szerokość jezdni 6.0 m, dwustronnie chodnik;

2) dla drogi wewnętrznej **KDW2-** szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m., szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik;

3) dla drogi wewnętrznej **KDW3-** szerokość w liniach rozgraniczających 9.0 m., jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem;

4) dla drogi wewnętrznej **KDW4 -** szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m., jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem;

5) dla drogi wewnętrznej **KDW5 -** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem;

6) dla drogi wewnętrznej **KDW6-** szerokość w liniach rozgraniczających 9.0 m., jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem.

§ 28. 1. **Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem E - elektroenergetyka, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod stacje transformatorowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

b) pod zieleń izolacyjną.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie mogą powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

b) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania.

§ 29. 1. **Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem W-wodociągi, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod ujęcie wody;

2) dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące sieci wodociągowej.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki: teren zabezpieczony ogrodzeniem z zamykanymi bramami obejmuje strefę ochrony bezpośredniej ujęcia i zgodnie z przepisami odrębnymi może być użytkowany wyłącznie dla celów związanych z eksploatacją ujęcia wody.

4. Dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody przewidzieć należy zagospodarowanie strefy pośredniej ujęcia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 30. Tracą moc ustalenia Uchwał: Nr XLVIII/40/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa, tereny położone w obrębie wsi Kosieczyn i Chlastawa przy drodze woj. Nr 302., Nr XLVIII/41/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zogospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa, Nr XXXII/53/2005 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa (strefa przemysłowa przy wieży ciśnień w obrębie drogi wojewódzkiej nr 302) w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbąszynek.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/40/2015
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 28 maja 2015 r.

Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/40/2015

Rady Miejskiej w Zbąszynku

z dnia 28 maja 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY PLANU:

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zbąszynku w dniach od 28 marca 2015r. do 17 kwietnia 2015r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/40/2015

Rady Miejskiej w Zbąszynku

z dnia 28 maja 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD 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 2015r. poz.199) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* z 20.08.2013r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze zm.) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn obejmującego tereny w granicach określonych w załączniku graficznych nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
   a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Zbąszynku,
   b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
   c) własnych operatorów sieci.

Uzasadnienie

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI CHLASTAWA I KOSIECZYN.

Rada Miejska w Zbąszynku Uchwałą Nr XLI/32/2014 z dnia 29 maja 2014 r., w sprawach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn uznała za celowe wykonanie wymienionej zmiany planów. Tereny działek w projekcie zmiany planów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, usługową , obsługi produkcji w gospodarstwach rolniczych i hodowlanych, pod przemysł, komunikację i infrastrukturę techniczną. Przeprowadzone w ekofizjografii i w prognozie oddziaływania na środowisko, rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenów, pozwala na stwierdzenie że przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowych planów dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń konieczne jest zachowanie warunków, aby nie zostały przekroczone jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny. Ustalenia projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uchwalonego uchwałą Nr XVII/77/2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 r. ze zm. Procedurę sporządzenia projektu miejscowego planu przeprowadzono zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity z 2015r. poz. 199). Projekt zmiany miejscowych planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał prawem wymagane pozytywne uzgodnienia. Był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2015r. do 17 kwietnia 2015 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano w dniu 17 kwietnia 2015 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany miejscowych planów. W dyskusji publicznej poza przedstawicielem Urzędu Miejskiego i projektantami nie wziął udziału nikt z zainteresowanych. W terminie przewidzianym ustawowo (w ciągu 14 dni od końca terminu wyłożenia planu do publicznego wglądu) na zgłaszanie uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie zgłoszono uwag na piśmie (zgodnie z „wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu"). Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym przekazuje projekt uchwały w przedmiotowej sprawie w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia.