UCHWAŁA NR XXX/47/2017
RADY MIEJSKIEJ W ZBASZYNKU

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017r. poz. 730) oraz uchwały nr XXVI/10/2017 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek.

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

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyłączeniem: urządzeń budowlanych, schodów, podestów, tarasów, pochylni, wag, budynków portierni, ochrony lub dozoru a także dojść i dojazdów;
5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające dopuszczone jest na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz występuje tylko na niektórych terenach;

8) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 15º;

10) wiacie – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj budynku, stanowiący pomieszczenie naziemne nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione;

11) zabudowie lub zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki i wiaty;

12) wielkość powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej łącznie, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) wysokość budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli;

14) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, zabudowę: gospodarczą, administracyjną, usługową, wiaty, zadaszenia i silosy oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym terenu;

15) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i cieplną;

16) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) **P –** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) **ZP –** tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **P** dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – zabudowa urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowanie na terenie P zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

2. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, do:

1) gruntu na własnej nieruchomości z możliwością wykorzystania ich do własnych celów;

2) zbiorników retencyjnych zlokalizowanych poza granicami planu.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika z jednoczesnym obowiązkiem zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora.

4. Odnośnie ogrzewania zabudowy, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenu objętego planem oznaczona na rysunku znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Chlastawa dla którego obowiązują:

1) konieczność ochrony wartości widokowych, osi kompozycyjnych, panoram itp., w szczególności osi widokowych w kierunku kościoła;

2) w przypadku sąsiedztwa zabudowy historycznej, zasad kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do w/w. zabudowy, z uwzględnieniem historycznych parametrów zabudowy;

3) zasady kształtowania elementów i urządzeń informacyjnych, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru zlokalizowanych tam obiektów zabytkowych;

4) nakazy kształtowania nowej zabudowy w sposób dostosowany do sąsiadującej zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, proporcji, gabarytów, ukształtowania brył;

5) zakazy stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

6) zakazy sytuowania obiektów masztowych w kolizjach widokowych z zabytkowymi dominantami,

7) dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

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

4. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, obsługa komunikacyjna

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **P –** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – ustala się:

1) formę zabudowy, jako obiekty budowlane w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż:

a) 6,0 m od terenów komunikacji drogowej,

b) 10,0 m od terenów kolejowych;

3) intensywność zabudowy:

a) zabudowy produkcyjnej i magazynowej nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż

2,0, b) obiektów towarzyszących nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 3,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 95% powierzchni działki budowlanej;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) zabudowy produkcyjnej i magazynowej 10 m -300

m, b) obiektów towarzyszących 3 m -100 m;

7) maksymalną wysokość:

a) zabudowy produkcyjnej i magazynowej do 20,0

m, b) obiektów towarzyszących do 20,0 m;

8) maksymalną wysokość budowli do 40,0 m,

9) ilość kondygnacji naziemnych:

a) zabudowy produkcyjnej i magazynowej do

2, b) obiektów towarzyszących do 4;

10) dachy płaskie, jednospadowe, wielopołaciowe;

11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na 5 miejsc pracy;

12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZP –** tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną, izolacyjną średnią i wysoką,

b) minimalną szerokość pasa zieleni 5,0 m,

c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki,

d) powierzchnia zabudowy na działce stanowiąca maksymalnie do 40% powierzchni działki,

e) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 144 „Pradolina kopalna Wielkopolska” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin - Wolsztyn" nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. ważna do 12.10.2036 r.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

4. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na terenie objętym niniejszym planem dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego symbolem P ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2;

2) granice działek należy ustalać prostopadle do dróg, z tolerancją 20^O.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1, pod realizację: dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

3. Na terenach objętych niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się strefę kontrolowaną od doziemnych sieci infrastruktury technicznej – linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy,

b) budowli wymagających fundamentowania,

c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji i infrastruktury

technicznej, b) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami infrastruktury technicznej, sieci należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zasięgu oddziaływania akustycznego od terenu kolejowego zabudowę należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez istniejące drogi:

1) od południa z drogi wojewódzkiej nr 302;

2) od północy z obwodnicy Chlastawy poprzez istniejące skrzyżowanie typu rondo.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

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

1) doziemną infrastrukturę techniczną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację naziemnej infrastruktury technicznej.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych.

3. Odnośnie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji;

2) ścieki o przekroczonych substancjach określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji należy zneutralizować za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

2) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

4) odprowadzenie wód z połaci dachowych oraz wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na teren własny inwestora lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych poza granicami planu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców z sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej z zakładowego głównego punktu zasilania oraz ze stacji transformatorowych.

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Ustala się ogrzewanie zabudowy z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) wykorzystanie urządzeń infrastruktury technicznej wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;

2) spalanie odpadów poprodukcyjnych.

§ 16. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

§ 17. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;

2) lokalizację parkingów naziemnych;

3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną;

4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 13.
Stawki procentowe

§ 19. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 20. Tracą moc w zakresie niniejszej uchwały:

1) uchwała nr XXI/35/2004 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005 r. Nr 5, poz. 85);

2) uchwała nr XLVIII/41/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2010 r. Nr 102, poz.1515);

3) uchwała Nr VIII/40/2015 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 28 maja 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2015r. poz.1021).

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

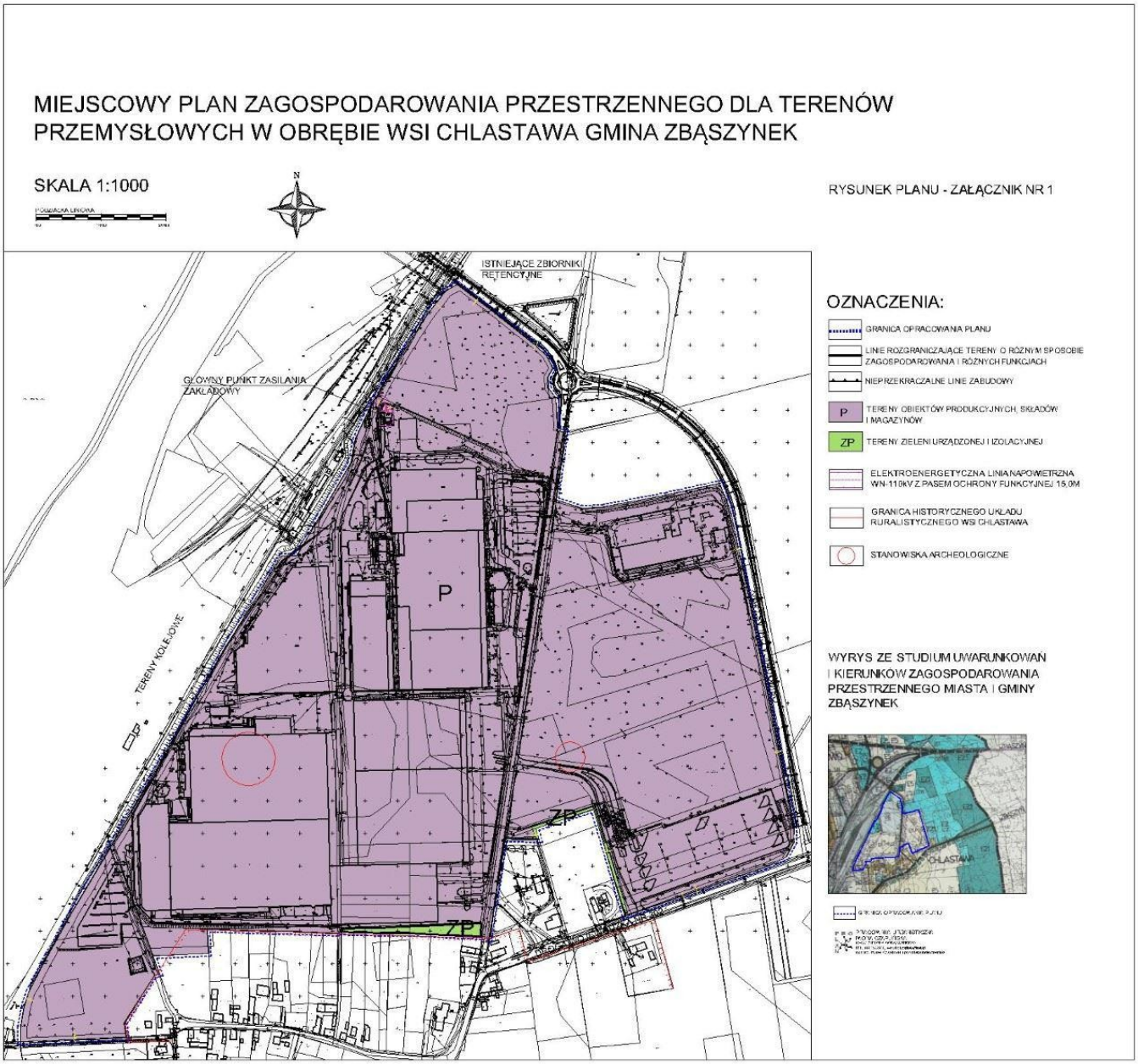
Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/47/2017

Rady Miejskiej w Zbaszynku

z dnia 25 maja 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/47/2017

Rady Miejskiej w Zbaszynku

z dnia 25 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz.778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2017 r. do 05 maja 2017 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 19 maja 2017 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/47/2017

Rady Miejskiej w Zbaszynku

z dnia 25 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz.778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, oraz z 2017 r. poz. 730) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870), Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie nie obciąży budżetu gminy Zbąszynek z uwagi na brak zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały będą wynikiem działań przyszłych inwestorów i będą w całości finansowane z ich środków.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr XXVI/10/2017 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek.

Teren objęty planem miejscowym położony jest w obrębie Chlastawa rejonie: linii kolejowej, obwodnicy Chlastawy i drogi wojewódzkiej nr 302. W większości właścicielem terenów jest Fabryka Mebli IKEA INDUSTRY w Chlastawie.

Na terenie obowiązują aktualne plany miejscowe:

1)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa dla terenu usług rekreacyjno-sportowych i rehabilitacyjnych uchwalony uchwałą nr XXI/35/2004 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 4 października 2004 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 5, poz. 85 z dnia 28 stycznia 2005 roku,

2)zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa uchwalony uchwałą nr XLVIII/41/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 102, poz. 1515 z dnia 02 listopada 2010 roku,

3)zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Chlastawa i Kosieczyn uchwalona uchwałą nr VIII/40/2015 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 28 maja 2015 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1021 z dnia 03 czerwca 2015 roku.

Ustalenia ww. miejscowych planów uniemożliwiają rozwój związany z potrzebą rozbudowy Fabryki Mebli IKEA INDUSTRY w Chlastawie.

Ustalenia nowego planu pozwolą uporządkować i usystematyzować funkcje terenów już zagospodarowanych oraz określić możliwość zagospodarowania terenów niezainwestowanych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 3 ustalając lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 3 i 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 4 projektu uchwały ustalając odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy brak terenów rolnych podlegających ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U.

z 2015 poz. 909 ze zm.);

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji uzyskano w ramach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego – zgoda Ministra Środowiska ZS-2120/51/2002 ds. MKiG 6014/1,2/02 z dnia 17 kwietnia 2002 roku;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 4 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz w rozdziale 10 w zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii i terenów kolejowych;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych;

Nie dotyczy.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając szerokie przeznaczenie terenów; w rozdziale 9 ustalając minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, oraz w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) prawo własności;

Projekt planu sporządzany jest w ponad 90% na terenach należących do IKEA;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy.

9) potrzeby interesu publicznego;

Nie dotyczy.;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 11 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 11 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który w ponad 90% stanowi własność prywatną zakładu IKEA. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Zbąszynek na lata 2014-2023 przyjętej uchwałą nr XXXVII/6/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 30 stycznia 2014 r. „Podstawowym ośrodkiem zatrudnienia w gminie jest zakład IKEA Indrusty produkujący meble dla koncernu IKEA, mający swą bazę w Chlastawie, zatrudniający obecnie 2 805 osób. Sukcesywnie zwiększający się zakres produkcji zakładu oraz jego kooperantów dało znaczny spadek bezrobocia i poprawiło koniunkturę gospodarczą gminy, a jednocześnie uruchomiło popyt na mieszkania" wskazują potrzebę rozwoju terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy istniejącym zakładzie będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Nie dotyczy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Nie dotyczy;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

Tereny objęte planem znajdują się w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej planowane funkcje predysponują jej lokalizację;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Lokalizacja terenów inwestycyjnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa

w art. 32 ust. 2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbąszynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przyjęto uchwałą nr XXVII/16/2017 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 23 lutego 2017r. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbąszynek.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek uchwalonego uchwałą nr XVII/77/00 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 r., z późniejszymi zmianami.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.