UCHWAŁA NR XXI/56/2020
RADY MIEJSKIEJ W ZBASZYNKU

z dnia 31 sierpnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Chlastawa w Gminie Zbąszynek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 i 1086) oraz uchwały nr IX/44/2019 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa w Gminie Zbąszynek, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek z późn. zm.[1)])uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa w Gminie 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, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1.

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 określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, rzutu dachu wiaty i zadaszeń, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, zadaszenia wejść; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, w tym wagi, dojazdy i dojścia, parkingi, małą architekturę oraz obiekty: ochrony, portierni i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

6) 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

[1)] 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 2010 r., nr XVII/21/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 marca 2012 r., XXV/92/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 grudnia 2012 r., nr XLI/33/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 maja 2014 r. i nr III/11/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 22 grudnia 2014 r., Nr XLII/53/2018 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 28 czerwca 2018 r., Nr XVII/20/2020 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 30 marca 2020 roku.

elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

7) produkcji - należy przez to rozumieć tereny na których ustala się lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów;

8) farmie fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;

9) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony wjazdu głównego;

10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami;

12) 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe przeznaczenia terenów.

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

1) **P,PV** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem budowy farmy fotowoltaicznej;

2) **WS -** tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie **P,PV** dopuszcza się równoczesną budowę budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz farmy fotowoltaicznej w proporcjach indywidualnie określanych do jednorodnej funkcji produkcji przemysłowej albo produkcji energii.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętych niniejszym planem:

1) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m 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. Na terenach **P,PV** ustala się realizację wszelkich przedsięwzięć z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;

2) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 3 metrów z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;

3) w zakresie ogrzewania budynków ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem paliw gazowych, płynnych lub stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim wskaźniku sprawności, a także z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;

4) zakazuje się:

a) lokalizowania instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym stacji demontażu, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składowiska odpadów, z wyjątkiem odpadów powstających podczas produkcji na terenach o funkcji produkcyjnej,

b) zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem **P,PV –** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem budowy farmy fotowoltaicznej – ustala się:

1) formę zabudowy, jako budynki produkcyjne w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, nie dotyczy ogniw fotowoltaicznych;

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,

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

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

5) szerokość elewacji frontowej:

a) zabudowy produkcyjnej i magazynowej 10,0m-300,0m,

b) obiektów towarzyszących 3,0m-100,0m;

6) maksymalną wysokość:

a) zabudowy produkcyjnej i magazynowej do 25,0m,

b) obiektów towarzyszących do 20,0m;

7) maksymalną wysokość budowli do 40,0m;

8) ilość kondygnacji naziemnych:

a) zabudowy produkcyjnej i magazynowej do 2,

b) obiektów towarzyszących do 4;

9) dachy płaskie, jednospadowe, wielopołaciowe;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

1) odstępstwo od linii zabudowy określonych w ust. 1 pkt. 2 w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, portierni, wiatrołapów, ganków na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki;

2) budowę kondygnacji podziemnych.

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS –** tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

1) ustala się:

a) utrzymanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej,

b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę i skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 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 12.10.2046 r.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych - 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. Dla terenu **P,PV –** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem budowy farmy fotowoltaicznej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

2) minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych 10 m;

3) 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 objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się dla istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych pasy technologiczne: dla linii WN-110kV relacji: GPZ Babimost (BBI) – GPZ Zbąszynek (ZBS) o szerokości 22,0m, dla linii SN-15kV o szerokości 14,0m, dla linii nn-0,4kV o szerokości 4,0m, w granicach których:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą sieci,

b) obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania,

c) realizacji nasadzeń trwałych;

2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się realizację:

a) budowy, przebudowy lub remontu istniejących obiektów,

b) zmianę przebiegu linii oraz jej skablowanie,

c) komunikacji i infrastruktury technicznej,

d) miejsc parkingowych,

e) zieleni niskiej.

2. Granice pasów technologicznych, oznaczone na rysunku planu, obowiązują do czasu likwidacji infrastruktury wywołującej uciążliwość lub zmiany przepisów odrębnych.

3. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

4. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczająca teren P,PV wyznacza granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz wyznacza granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez istniejące drogi:

1) od północy z drogi wojewódzkiej nr 302;

2) od południa drogami wewnętrznymi.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych;

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. W zakresie dostaw wody ustala się pokrycie zapotrzebowania:

1) z sieci wodociągowej;

2) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

7. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykorzystanie urządzeń infrastruktury technicznej:

1) wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;

2) do spalania odpadów poprodukcyjnych.

8. W zakresie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

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

§ 16. 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 11
Stawki procentowe

§ 17. 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 15%.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

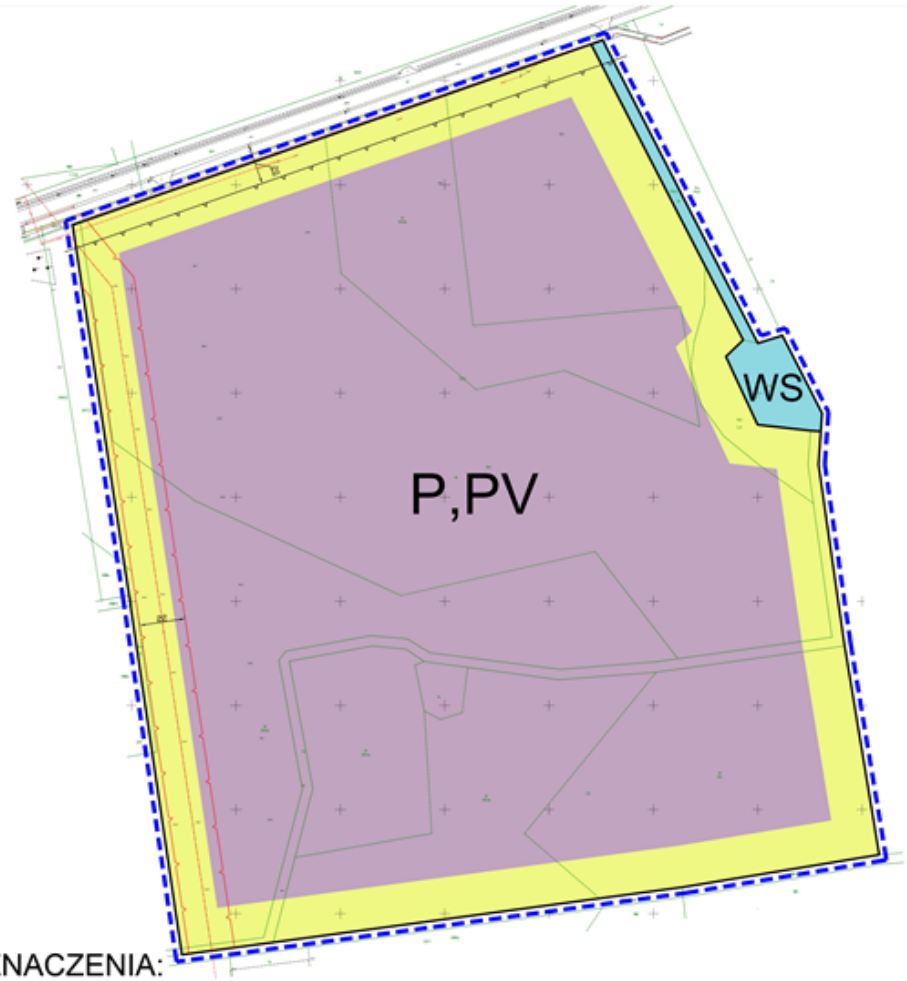
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/56/2020
Rady Miejskiej w Zbaszynku
z dnia 31 sierpnia 2020 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI CHLASTAWA W GMINIE ZBĄSZYNEK

SKALA 1:1000

0m 100m 200m



OZNACZENIA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- P,PV — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM BUDOWY FARMY FOTOWOLTAICZNEJ
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKROENERGETYCZNA WN 110kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 22,0 M

WYRYS ZE STUDIUM



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/56/2020

Rady Miejskiej w Zbaszynku

z dnia 31 sierpnia 2020 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 2020 r., poz. 293 i 1086) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie wsi Chlastawa w Gminie Zbąszynek, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 25 sierpnia 2020 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/56/2020

Rady Miejskiej w Zbaszynku

z dnia 31 sierpnia 2020 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 2020 r., poz. 293 i 1086) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 2245, z 2020 r. poz. 1649, 284, 374, 568, 695, 1175), Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie wsi Chlastawa w Gminie 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 w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr IX/44/2019 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Chlastawa w Gminie Zbąszynek.

Teren objęty planem miejscowym położony jest w obrębie Chlastawa rejonie: obwodnicy Chlastawy i drogi wojewódzkiej nr 302. Właścicielem terenów, poza rowami melioracyjnymi jest osoba fizyczna, od której Fabryka Mebli IKEA INDUSTRY w Chlastawie zamierza nabyć działkę. Na terenie nie obowiązują żadne plany miejscowe.

Ustalenia ww. miejscowego planu pozwolą określić możliwość zagospodarowania terenów niezainwestowanych oraz umożliwią rozwój związany z potrzebą rozbudowy Fabryki Mebli IKEA INDUSTRY w Chlastawie oraz budową farmy fotowoltaicznej na potrzeby zakładu.

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 pkt:

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 (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1161);

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;

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;

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 na terenach prywatnych i komunalnych w przyszłości 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 obecnie stanowi własność prywatną i komunalną w przyszłości 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 2017 r. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy i ustaleniami zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbąszynek z 2020 roku.

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 tj. siódmą zmianą studium, która miała na celu wprowadzenie terenów przemysłowych z możliwością lokalizacji farmy fotowoltaicznej na działkach w pobliżu zakładu IKEA, przyjętą uchwałą nr XVII/20/2020 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 30 marca 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek dla terenów w obrębie Chlastawa w gminie Zbąszynek

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