

**UCHWAŁA NR XLIV/40/2022  
RADY MIEJSKIEJ W ZBASZYNKU**

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz uchwały nr XXXIII/40/2021 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 30 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina 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.<sup>1)</sup> uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek przyjętym uchwałą Nr XXX/47/2017 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2017 r, poz. 1261), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie: „uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska ustalanych w oparciu o przepisy odrębne;”

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie: „przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni danej działki budowlanej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;”

---

<sup>1)</sup> 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.

c) pkt 14 otrzymuje brzmienie: „urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu 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;”

2) § 4 otrzymuje brzmienie:

„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:

- 1) zabudowa urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) instalacje, obiekty i urządzenia gospodarowania odpadami oraz inne instalacje, obiekty i urządzenia związane z ochroną środowiska;
- 3) instalacje służące do wytwarzania energii elektrycznej, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem P obowiązują następujące ustalenia:

- 1) warunkiem dopuszczenia przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, by istniejąca i projektowana zabudowa w ramach przeznaczenia uzupełniającego nie zajmowały łącznie więcej niż 40% powierzchni danej działki budowlanej;
- 1) dopuszcza się lokalizację instalacji, obiektów i urządzeń gospodarowania odpadami w celu zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych wytworzonych w instalacjach zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem poprzez odzysk energii z odpadów lub recykling;
- 1) dopuszcza się lokalizację instalacji, obiektów i urządzeń gospodarowania odpadami w celu zagospodarowania odpadów poprzez ich odzysk lub recykling;
- 1) zakazuje się składowania odpadów.”;

3) w § 6:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w ramach instalacji nie może powodować przekroczenia norm poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”

b) dodaje się ust. 6 o brzmieniu: „Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów dużego i/lub zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej”

4) w § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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 ważna do 12.10.2046 r.”;

5) w § 15 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców z:

- 1) sieci elektroenergetycznej,
- 2) własnych instalacji odbiorcy służących do wytwarzania energii elektrycznej w kogeneracji lub w odnawialnych źródłach energii, zlokalizowanych na terenie objętym planem.”;

6) w § 15 ust. 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„spalanie odpadów poprodukcyjnych i odzysk energii z odpadów poprodukcyjnych.”;

7) § 16 otrzymuje brzmienie: „Ustala się postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.”

**§ 2.** Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 1.

**§ 3.** 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 2.

**§ 4.** Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 3.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

**Jan Mazur**

## Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek. Podstawę do opracowania wymienionej wyżej zmiany planu stanowiła uchwała

Nr XXXIII/40/2021 z dnia 30 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie wsi Chlastawa Gmina Zbąszynek, przyjętego uchwałą Nr XXX/47/2017 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 25 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2017 r., poz. 1261). Zmiany dotyczą w głównej mierze postępowania z odpadami i możliwości pozyskiwania energii na cele procesowe. Pod względem oddziaływania na środowiska zaproponowany sposób zagospodarowania jest najkorzystniejszy (nowsza, bardziej proekologiczna technologia) i uzasadniony pod względem ekonomicznym i praktycznym (rozbudowa już istniejącego 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*  
Nie dotyczy.
- 2) *walory architektoniczne i krajo brazowe;* Nie dotyczy.
- 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 modyfikując zapisy § 6 „*Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w ramach instalacji nie może powodować przekroczenia norm poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny*”;
  - b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami – nie dotyczy;
  - c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;
  - d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;* Nie dotyczy.
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;* Nie dotyczy.
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;* Nie dotyczy.
- 7) *prawo własności;* Projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych należących do IKEA – wnioskodawcy inwestora;

- 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;* Nie dotyczy.
- 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;* Nie dotyczy. 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 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 zmianą planu 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 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404). 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/40/2022  
Rady Miejskiej w Zbąszynku  
z dnia 29 sierpnia 2022 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 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w obrębie Chlastawa Gmina Zbąszynek, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 05 lipca 2022 r. do 29 lipca 2022 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 12 sierpnia 2022 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/40/2022  
Rady Miejskiej w Zbąszynku  
z dnia 29 sierpnia 2022 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 2022 r., poz.503) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 i 1079), 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/40/2022  
Rady Miejskiej w Zbaszynku  
z dnia 29 sierpnia 2022 r.  
Zalacznik3.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**