

**UCHWAŁA NR XXI /35/ 2004
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU
z dnia 4 października 2004 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa

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

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XIV/37/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek uchwalonym uchwałą nr XVII /77/2000 z dnia 11 maja uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa.

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

- 1) od północy i wschodu drogą powiatową o nr ewid. działki 102,
- 2) od południa terenem zakładu produkcyjnego Swedwood Poland S.A. ,
- 3) od zachodu terenem kolejowym.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki :

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

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo – sportowo – rekreacyjno- rehabilitacyjną.

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

- 1) ustalenia dotyczące użytkowania terenów (przeznaczenia terenów),
- 2) ustalenia wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) ustalenia wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) ustalenia wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) ustalenia wynikające ze szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 8) ustalenia wynikające ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących 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, ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o :

- 1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Zbąszynku o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 2) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3.
- 3) **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 4) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej

uchwały.

- 5) **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju użytkowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym.
- 6) **Liniach rozgraniczenia** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania.
- 7) **Użytkowaniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
- 8) **Użytkowaniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe.
- 9) **Dostępności do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej.
- 10) **Terenie zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowaną powierzchnię.
- 11) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzonej) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
- 12) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego.
- 13) **Usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, urządzeń obiektów turystyki, sportu oraz inne usługi o zbliżonym charakterze.
- 14) **Usługach nieuciążliwych** – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki.
- 15) **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione i określone Rozporządzeniem Rady Ministra z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikacją przedsięwzięć do sporządzenia raportu i o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490).
- 16) **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 5. Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują :

- 1) podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 7),
- 2) dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 8
- 3) obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą).
- 4) Przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym (art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.)
- 5) Grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach.
- 6) Na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem.
- 7) Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II Ustalenia planu

§ 6.1. Wyznacza się, teren zabudowy usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "**UC**", dla którego ustala się, następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod usługi związane ze sportem rekreacją i rehabilitacją (baseny otwarte i kryte z pełnym zestawem urządzeń związanych z odnową biologiczną, boiska wielofunkcyjne, zaplecze hotelowo – pensjonatowe, zielenią urządzonej,
- 2) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektów,
- 3) lokalizacja pasów zieleni izolacyjnej co najmniej o szerokości 3.0 m w części południowej działki na granicy z od zakładem produkcyjnym,
- 4) przeznaczenie terenów dwóch istniejących łasków częściowo na tereny zielone i rekreacyjne, częściowo pod zabudowę,

- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) pojedyncze obiekty i urządzenia z zakresu usług komercyjnych związanych z obsługą użytkowników,
 - b) zespoły obiektów i urządzeń klubowo- sportowych (kręgielnia , klub kulturystyki itp.)
 - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - d) powierzchni wodnych,
 - e) powierzchni trawiastych,
 - f) nasadzenia drzew i krzewów o wysokich walorach ozdobnych w różnych porach roku,
 - g) miejsca wypoczynku dla osób starszych, place zabaw i obiekty małej architektury,
 - h) ciągów pieszych i rowerowych,
- 6) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w §6 ust.1 pkt 5 jest :
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 7) zakazuje się :
 - lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

2. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **"ZP"**, dla którego ustala się następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zieleni,
 - a) pozostawienie 90 % powierzchni całkowitej działki jako teren biologicznie czynny,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym oraz uzupełnienie jej, krzewami bylinami i powierzchniami trawiastymi,
- 2) dopuszcza się :
 - a) lokalizację pojedynczych obiektów gastronomii,
 - b) lokalizację urządzeń i elementów małej architektury,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **"E"**, dla którego ustala się następujące wymagania :

- lokalizacja stacji transformatorowej,
- a) konieczność, zabezpieczenia terenu o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną,
 - b) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 7. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania :

- 1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania :
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew i zakrzewień (laski),
 - b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania,
- 2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania :

forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleni) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać 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.

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

1. w celu zachowania wartości przyrodniczej należy chronić :

- 1) powierzchnię ziemi i gleby poprzez :
 - a) odłożenie i wykorzystanie na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleni (na trawniki i pod krzewy i drzewa) glebę urodzajną (humus) uzyskaną w czasie wykonywania wykopów pod zabudowę i komunikację,
 - b) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni drzewiasto – krzewiastej ograniczającej procesy osuwiskowe i uzupełnienie jej gatunkami dostosowanymi do siedliska,
 - d) utrwalanie roślinnością istniejących skarp naturalnych,
 - e) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w pełną infrastrukturę techniczną,
 - f) gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystywanie jej do podlewania terenów zielonych,
 - g) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i po segregacji wywożenie ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,

- 2) wody powierzchniowe i podziemne poprzez właściwe :
 - a) uszczelnienie powierzchni komunikacyjnych (placów, dróg i parkingów),
 - b) odwodnienie terenów komunikacji (placów, dróg i parkingów),
 - 3) atmosferę poprzez :
 - a) wykorzystanie dla celów grzewczych paliw gazowych płynnych, energii elektrycznej, słonecznej lub geotermalnej,
 - b) zachowanie wymogów określonych w przepisach szczególnych dotyczących dopuszczalnych emisji,
 2. W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy :
 - 1) zachować w maksymalnym stopniu istniejące drzewa i uzupełnić je zróżnicowaną gatunkowo o wysokich walorach ozdobnych zielenią wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie,
 - 2) zakazać lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe,
- 3.** Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 9.1 W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej należy

- 1) chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz,
 - 2) nową zabudowę nawiązywać poprzez detale i materiały wykończeniowe do zabudowy istniejącej,
 - 3) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac, przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Zbąszynka, Starostę Powiatu Świebodzińskiego i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
- 2.** Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

§ 10. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej (dojazdy, parkingi, ciągi piesze i place, zieleń urządzona) ustala się następujące wymagania :

- 1) główne wejścia, parkingi, reprezentacyjne elewacje i ozdobną zielenią umieścić przy placu wejściowym zlokalizowanym przy drodze o nr ewid. działki 102,
- 2) obiekt basenów wykorzystać jako dominantę,
- 3) zaplecze techniczne i strzeżone parkingi dla obsługi użytkowników hotelowych zlokalizować od strony zakładu produkcyjnego,
- 4) w zagospodarowaniu zieleni wykazać szczególną dbałość o kształtowanie atrakcyjnych wnętrz, wyeksponowanie walorów widokowych poprzez odpowiednie prowadzenie alejek i ciągów pieszych.

§ 11. W celu właściwego kształtowania zabudowy usługowej i zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10.0 m od linii rozgraniczających drogę powiatową, 20.0 od granicy z zakładem produkcyjnym i terenami kolejowymi zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~40 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 40% nie licząc w tym powierzchni boisk,
- 3) maksymalną wysokość obiektów zabudowy usługowej do 12 m. licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu, wyjątkowe względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych,
- 4) zwieńczenie budynków, dachami wielospadowymi,
- 5) bogaty wystrój elewacji, duże powierzchnie przeszklone, wysoki standard wykończenia,
- 6) dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach stosowanie dachów płaskich lub innych (np. kopuła).

§ 12 W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się : teren nie wymaga scalenia gruntów.

§ 13.1 W celu określenia szczególnych warunków w zagospodarowania ustala :

- 1) wymagania związane z oddziaływaniem linii energetycznych średniego napięcia,
 - 2) wymagania związane z zasięgiem oddziaływania akustycznego szlaków kolejowych,
 - 3) wymagania szczególne dla obsługi i zagospodarowania terenu związane z występowaniem obszarów podlegającej prawnej ochronie (teren leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Wielkopolska Dolina Kopana”)
- 2.** W celu określenia ograniczeń ustala się zasięg :
- 1) strefy uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi dla linii 15 kV po 5.0 m od osi w obie strony. Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania w tej strefie wymaga

każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia i uzgodnienia z Zakładem Energetycznym w Zielonej Górze.

- 2) zasięg strefy uciążliwości od terenów kolejowych do obiektów budowlanych 20.0 m.
- 3) na terenach położonych w zasięgu Zbiornika Wód Podziemnych należy :
 - a) powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych uszczelnić,
 - b) wody opadowe odprowadzać do zbiornika retencyjnego po wstępnym oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach,

§ 14.1. W zakresie komunikacji ustala się wjazd na teren z drogi powiatowej o nr ewid. działki 102 2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) odprowadzenie ścieków :
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego położonego wzdłuż torów kolejowych,
 - b) odprowadzenie wód deszczowych z terenów komunikacyjnych grawitacyjnie do projektowanego zbiornika retencyjnego i przeciwpożarowego w Chlastawie – nie dopuszcza się spływu powierzchniowego wód opadowych,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z terenu wsi Chlastawa zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia drogi powiatowej,
- 3) zasilanie terenu w energię elektryczną przewidziano z projektowanych trafostacji 15/04 kV.,
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia drogi powiatowej,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z terenów zabudowy produkcyjno – technicznej,
- 6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działki i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 15. Na terenie o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu,

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

§ 16. Ustala się 0 % - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr inż. . Jan Mazurek