

UCHWAŁA NR XXXI/46/2005
Rady Miejskiej w Zbąszynku

z dnia 24 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia 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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Zbąszynku **uchwala , co następuje :**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XIX/22/2004 z dnia 1 lipca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek uchwalonym uchwałą nr VII /77/ 2000 z dnia 11 maja 2000 r. uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Chlastawa ograniczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały :
od południowego wschodu drogą wojewódzką,
od wschodu drogą gminną o nr ewid. dz. 30,
od południowego wschodu drogą gminną o nr ewid. dz. 36 i terenem zakładu produkcyjnego,
od południa terenem strefy przemysłowej we wsi Kosieczyn i Chlastawa,
od zachodu terenem kolejowym.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki :

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 będący załącznikiem graficznym nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :
 - a) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - b) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
stanowią załącznik nr 3 i 4.

§ 2

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjno – techniczną, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 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

Ilekoć 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 urządzoną) 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 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,
- 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 :

- podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 7),
dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 8),
obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną),
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.),
przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek),
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,
przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem,
wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II Ustalenia planu

§ 6

1. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem "MW", dla którego ustala się, następujące wymagania :
- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - 2) w ramach terenu lokalizacja miejsc postojowych w ilości 1 miejsca na 1 mieszkanie,
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) usługi nieuciążliwe w części parterowej budynku i w obiektach wolnostojących,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - c) nasadzenia drzew i krzewów i powierzchni trawiastej,
 - 4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 1 pkt. 3 jest :

-
- a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 5) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów produkcyjnych, rzemiosła produkcyjnego, magazynowania i składowania surowców, prefabrykatów i towarów masowych,
 - b) obiektów i urządzeń mogących znacząco pogorszyć stan środowiska.
2. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem "MN", dla którego ustala się, następujące wymagania :
- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) budynków usługowych lub gospodarczych jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
 - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów,
 - d) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
 - 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 2 pkt. 2 jest :
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
 - 4) zakazuje się :
 - lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej,
 - 5) zakazuje się :
 - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18.0 m,
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 400 m².
- 3) Wyznacza się, teren usług rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem "UR", dla którego ustala się, następujące wymagania :
- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę usługową rzemieślniczą obejmującą budynki przemysłowe, warsztatowe i magazynowe,
 - 2) w ramach terenu lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu,
 - 3) w ramach terenu lokalizacja pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2.0m. z zastosowaniem gatunków zimnozielonych i szybkoorosnących wzdłuż granic działki od strony terenów mieszkaniowych.
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) obiekty usług handlu hurtowego i innych usług komercyjnych które mogą współistnieć z funkcją podstawową,
 - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów,
 - d) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
 - 5) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego- go wymienionych w § 6 ust. 3 pkt 4 jest :
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
 - 6) zakazuje się :
 - a) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

4. Wyznacza się teren zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „P” dla którego ustala się następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę produkcyjną, pod składy i magazyny, bazy budowlane, bazy sprzętowo- transportowe oraz inne bazy i zaplecza produkcyjne,
- 2) w ramach terenu lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu,
- 3) w ramach terenu lokalizacja pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3.0 m z zastosowaniem gatunków zimnozielonych i szybkoorosnących wzdłuż granic działki od strony terenów mieszkaniowych.
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) obiekty usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, innych usług komercyjnych, które mogą współistnieć z funkcją podstawową,
 - b) parkingów, zatok postojowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki, zieleni urządzonej, urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
- 5) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 4 pkt 4 jest :
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 6) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego, lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej,
- 7) zakazuje się :
 - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,
 - c) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii.

5. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „RM”, dla którego ustala się następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- 2) w ramach terenu lokalizacja pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2.0m z zastosowaniem gatunków zimnozielonych i szybkoorosnących wzdłuż granic działki od strony terenów mieszkaniowych.
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) uprawy ogrodnicze, sadownicze
 - b) szklarnie,
 - c) obiekty hodowlane,
 - d) składy i magazyny,
 - e) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami
- 4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 5 pkt 3 jest :
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 5) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości, lub części przez jednego, lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej,
- 6) zakazuje się :
 - a) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości

środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

6. Wyznacza się teren zieleni nie urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem „**ZN**” dla którego :

ustala się następujące wymagania :

- zachowanie 100 % całkowitej powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym oraz uzupełnienie jej zielenią wysoką, krzewami i powierzchniami trawiastymi,

2) dopuszcza się użytkowanie terenu rolniczo,

3) dopuszcza się lokalizację :

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
- c) ciągu pieszego nieutwardzonego,

4) zakazuje się :

- a) grodzenia terenu,
- zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu.

7. Wyznacza się teren urządzeń technicznych infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem "**W**", dla którego ustala się następujące wymagania : podstawowe przeznaczenie gruntów pod ujęcia wody.

8. 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 jezdnią utwardzoną o szer. 3.5 m,
- 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.

9. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „**KDW1**” stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m,
- b) szerokość jezdni 6.0 m, dwustronnie chodnik,

2) dopuszcza się :

- a) realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- b) nasadzenia zieleni izolacyjnej i ozdobnej wzdłuż chodnika,
- c) wydzielenie ścieżki rowerowej w poziomie chodnika,
- d) wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

10. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „**KDW2**” stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,
- b) szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik,

2) dopuszcza się :

- a) realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- b) nasadzeń zieleni izolacyjnej i ozdobnej wzdłuż chodnika,
- wydzielenie ścieżki rowerowej w poziomie chodnika,
- wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie dopuszczenia

możliwości parkowania w obrębie jezdni w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu,

3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

11. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „**KDW3**”

stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 9.0 m.,
- b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem,

2) dopuszcza się :

realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

12. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „**KDW4**” stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m.,
- b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem,

2) dopuszcza się :

realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

13. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „**KDW5**” stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem,

2) dopuszcza się :

realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

14. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „**KD1**”

stanowiący fragment drogi publicznej lokalnej, dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m.,
- b) szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik,

2) dopuszcza się :

realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

§ 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,
- b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania,

2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania :

forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działkach 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 zachowanie 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 nowych 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,
- a) 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, 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 zabudową nawiązywać poprzez detale i materiały wykończeniowe do zabudowy istniejącej,

3) osoba która w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryła przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem obowiązana jest :

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Zbąszynka.

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 (drogi kołowe i ciągi piesze i place) ustala się następujące wymagania :

- 1) wzdłuż dróg KDW1 i KD1 chodniki oddzielić od jezdni trawnikiem z zielenią ozdobną szerokości dwu metrów ze szpalerem drzew wysokich,
- 2) główne wejścia, reprezentacyjne elewacje zakładów i ozdobną zieleń lokalizować przy głównych ciągach ulicznych,
- 3) wjazdy i wejścia do zakładów akcentować poszerzeniami drogi w formie niewielkich placów.

§ 11

W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

1. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**:

nieprzekraczalne linie zabudowy :

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości 5.0 m. od linii rozgraniczenia dróg dojazdowych,
- b) dopuszcza się zbliżenie obiektów usług w zabudowie mieszkaniowej (w wypadku ich realizacji) na odległość 4.0 m od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej,

zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~50 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 25%,

maksymalna wysokość zabudowy :

- a) mieszkaniowej wielorodzinnych 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym
- b) zabudowy usługowej i gospodarczej 6.0 m,

zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o kącie nachylenia połaci dachu w zabudowie mieszkaniowej , usługowej i gospodarczej 35⁰ do 45⁰,

- 5) kolor dachów : naturalny kolor dachówki ceramicznej,
- 6) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
- 7) kolory tynków ścian : pastelowe ciepłe.
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych a 4.0 od działek sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym w stosunku do drogi dojazdowej,
- 3) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60%,

4) maksymalna wysokość :

- a) zabudowy mieszkaniowej jedna kondygnacja i poddasze użytkowe ale nie wyższa, niż 8.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- b) zabudowy usługowej i gospodarczej 6.0 m.,

zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym i kącie nachylenia połaci dachu w zabudowie mieszkaniowej od 35⁰ do 45⁰ i nadwieszonych okapach,

- 6) kolor dachów : naturalny kolor dachówki ceramicznej,
- 7) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
- 8) kolory tynków ścian : pastelowe ciepłe,

9) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, jak dla pojedynczej działki.

3. Dla zabudowy usługowej rzemieślniczej **UR** :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej, 15.0 od granicy działek z zabudową mieszkaniową, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~40 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 20%,
- 3) maksymalna wysokość :
 - a) zabudowy usługowej dwie kondygnacje ale nie wyższa niż 12.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu, dopuszcza się wyższe elementy budynków o charakterze akcentów architektonicznych,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jedna kondygnacja i poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 8.0 licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
 - c) zabudowy gospodarczej 6.0 m,
- 4) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o kącie nachylenia połaci dachu od 35⁰ do 45⁰,
- 5) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
- 6) kolory tynków ścian : pastelowe ciepłe,
- 7) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, jak dla pojedynczej działki,

4. W celu właściwego kształtowania zabudowy techniczno – produkcyjnej oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe, 15.0 m od działek z zabudową mieszkaniową zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~60 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 20%, maksymalna wysokość obiektów zabudowy przemysłowej 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, zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o pokryciu ceramicznym, lub dachówko – podobnym o zbliżonej estetyce i kącie ich nachylenia od 22⁰ do 45⁰, dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach stosowanie dachów płaskich.

5. W celu właściwego kształtowania zabudowy zagrodowej ustala się :

- gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niższej wysokości zabudowy geometrii dachu,
- a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 7.0 m,
 - b) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań,

§ 12

W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się :

- 1) teren nie wymaga scalenia gruntów,
- 2) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.

§ 13

1. W celu określenia szczególnych warunków w zagospodarowania ustala :

- 1) wymagania związane z oddziaływaniem linii energetycznych średniego napięcia,

- 2) 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”)
 - 3) wymagania na terenach w zasięgu oddziaływania akustycznych szlaków kolejowych,
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 (oddziaływanie akustyczne szlaków kolejowych) dla zabudowy mieszkaniowej 50.0 m., dla innych obiektów 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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie komunikacji ustala się
 - 1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale II.
 - 2) układ komunikacyjny terenu z układem zewnętrznym związany jest ;
 - a) droga gminną klasy lokalnej „KD4”,
 - b) drogą wewnętrzną klasy dojazdowej KDW1,
 - c) pozostałe drogi obsługujące teren to drogi wewnętrzne o klasie dróg dojazdowych.
 - 3) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków :
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych grawitacyjnie dwoma systemami; z północno – zachodniej części projektowanymi kolektorami sanitarnymi do istniejącego kolektora ułożonego wzdłuż torów kolejowych. Z pozostałego obszaru istniejącym kolektorem sanitarnym znajdującym się w liniach rozgraniczenia dróg KDW3 i KDW5,
 - b) odprowadzenie wód deszczowych z terenów komunikacyjnych grawitacyjnie do projektowanego zbiornika retencyjnego i przeciwpożarowego w Chłastawie,
 - 2) zaopatrzenie w wodę :

zaopatrzenie w wodę projektowaną siecią wodociągową w systemie pierścieniowo – rozgałęzionym z terenu wsi Chłastawa,
 - 3) zasilanie terenu w energię elektryczną przewidziano z projektowanych trafostacji 15/04 kV:
 - a) trafostacje podłączono do istniejącej linii kablowej średniego napięcia,
 - b) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzono energię do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym,
 - 4) zaopatrzenie w gaz projektowaną siecią z istniejącego przewodu średniego ciśnienia ułożonego w liniach rozgraniczenia drogi KDW3,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejącego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego,
 - 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 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu,

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

§ 16

Ustala się **30 %** - 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

/-/ mgr inż. Jan Mazurek

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHLASTAWA

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Rada Miejska w Zbąszynku uchwałą Nr XIX/22/2004 z dnia 1 lipca 2004 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chłastawa uznała za celowe przystąpienie do sporządzenia wymienionego w tytule planu dotyczącego terenów położonych w obrębie wsi Chłastawa, ograniczonych od południowego wschodu drogą wojewódzką, od wschodu drogą gminną o nr ewid. dz. 30, od południowego wschodu drogą gminną o nr ewid. dz. 36 i terenem zakładu produkcyjnego, od południa terenem strefy przemysłowej we wsi Kosieczyn i Chłastawa, a od zachodu terenem kolejowym.

Tereny przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjno – techniczną, zielenią urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikację.

Przeprowadzone w ekofizjografii i prognozie oddziaływania na środowisko, rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenów, pozwala na stwierdzenie że przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń konieczne jest zachowanie warunków aby nie zostały przekroczone jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

Ustalenia projektu miejscowego planu zgodne są z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek.

Przeprowadzono procedurę sporządzenia projektu miejscowego planu zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał prawem wymagane uzgodnienia i opinie. Był wyłożony do publicznego wglądu, stworzona była możliwość przeprowadzenia dyskusji publicznej.

W dyskusji publicznej nie wzięły udziału zainteresowane osoby. W terminie przewidzianym ustawowo, na zgłaszanie uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej tj. w ciągu 14 dni od końca terminu wyłożenia planu do publicznego wglądu, nie zgłoszono uwag na piśmie.

Ustalenia projektu miejscowego planu spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tej sytuacji przekazuje projekt uchwały w przedmiotowej sprawie w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia.