



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 września 2023 r.

Poz. 8360

UCHWAŁA NR L/538/2023 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 229/1 położonej w Zbąszyniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977), Rada Miejska Zbąszynia uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 229/1 położonej w Zbąszyniu, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyn, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/137/2001 Rady Gminy i Miasta w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001 r., z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

§ 2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 229/1 położonej w Zbąszyniu”, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznych konturów budynku wraz ze wszystkimi jego elementami, w tym z zadaszonymi tarasami, oraz odległość obrysu rzutu wiat na płaszczyznę terenu, od linii rozgraniczającej teren;
- 2) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadający nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi wiaty uznaje się jako ścianę;
- 3) „budynkach gospodarczo-garażowych” – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze oraz budynki gospodarcze w części przeznaczone na cele garażowania samochodów;

- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym oraz powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów na płaszczyznę terenu ich zadaszenia;
- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm, wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat liczonych, jak w pkt. 4;
- 6) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977) należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „lokalizowaniu budynków i wiat” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków i wiat o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, a także zmianę użytkowania obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem oraz rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;
- 8) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
 - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**,
 - c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**

2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowane określa rysunek miejscowego planu;
- 2) lokalizowanie budynków i wiat zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz na cele powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy oraz z wyjątkiem obiektów zgodnych z miejscowym planem.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – na teren nieutwardzony na własnej działce budowlanej lub do zbiorników retencyjnych,

- b) na terenie zieleni urządzonej **ZP** – na własny teren nieutwardzony,
 - c) na terenie drogi wewnętrznej **KDW** – do kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) z zastrzeżeniem pkt. 9, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu;
 - 9) zakaz stosowania na działce budowlanej mas ziemnych w sposób powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, lub utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochroną objęty jest zabytek archeologiczny obszar AZP 55-18/62, znajdujący się w spisach do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) dla zabytku określonego w pkt. 1 wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej; strefę ochrony konserwatorskiej określono na rysunku miejscowego planu;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt. 2, dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo-garażowych, garaży oraz wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na jednej działce budowlanej nie więcej niż: po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym, jednej wiacie i jednym garażu lub zamiennie w stosunku do garażu – jednym budynkiem gospodarczo-garażowym;
- 3) rodzaj zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – zabudowa wolno stojąca,
 - b) garaże, budynki gospodarczo-garażowe i wiaty – zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza, lokalizowana bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na warunkach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.);
- 4) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,00,
 - b) maksymalną – 0,7;
- 6) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) geometrię dachów:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b i lit. c, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

- b) dopuszczenie stosowania innego kąta nachylenia dachu nad wystawkami umieszczanymi w dachu, o ile ich zadaszenie nie przekracza 25% powierzchni połaci dachowej, w której wystawki są umieszczone, w garażach oraz nad wejściami do budynków,
 - c) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12° nad jednokondygnacyjnymi częściami, o wysokości do 3,5 m, budynków dwukondygnacyjnych oraz w garażach i wiatach,
 - d) dopuszczenie urządzenia tarasu nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków przy czym w przypadku zadaszenia tarasów urządzonych na drugiej kondygnacji nadziemnej obowiązują zasady określone w lit. a;
- 8) wysokość budynków:
- a) mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,5 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – do 6,5 m,
 - c) garaży – do 6,5m,
 - d) wiat – do 6,5 m;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych:
- a) w budynkach mieszkalnych i w budynkach gospodarczo-garażowych – do 2,
 - b) garażach i wiatach – 1;
- 10) minimalną liczbę stanowisk postojowych, na terenie działki budowlanej, na której jest lokalizowany budynek, wliczając stanowiska w budynkach gospodarczo-garażowych, garażach i wiatach – 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na jeden lokal użytkowy;
- 11) obsługę komunikacyjną – z drogi wewnętrznej **KDW**.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zieleni urządzonej ZP ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 80% powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej **KDW** poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** lub poprzez tereny bezpośrednio przyległe, stanowiące własność Gminy Zbąszyń, położone poza obszarem objętym miejscowym planem;
- 5) zagospodarowanie terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 13, pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

- 1) lokalizowanie: urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m oraz geometrię drogi, w tym zakończenie placem nawrotu – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 0% powierzchni terenu;
- 4) włączenie terenu drogi wewnętrznej **KDW** w drogę powiatową nr 2744P – ulicę Topolową, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 ustala się:

- 1) teren objęty miejscowym planem jest położony prawie w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”,

- 2) część terenu jest położona w obszarze Krajobrazu Priorytetowego "Zbąszyń", ID: 1340, KOD: 30-315.44-016, typ i podtyp krajobrazu 9a, w strefie funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu priorytetowego „D” – wschodniej, którego granice wskazano w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, przyjętego Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.;
- 3) teren objęty miejscowym planem znajduje się nieznacznie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 4) teren objęty miejscowym planem znajduje się nieznacznie na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 5) granice i zasięgi obszarów, o których mowa w pkt. 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 4, określa rysunek miejscowego planu; rekomendacje i wnioski wynikające z dokumentu, o którym mowa w pkt 2, zostały uwzględnione w ustaleniach § 8 oraz § 9, § 10 i § 11,
- 6) na obszarach, o których mowa w pkt. 1 i w pkt 3, obowiązują zasady gospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodziń-Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r., ważną do 12.10.2046 r.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, remontów i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

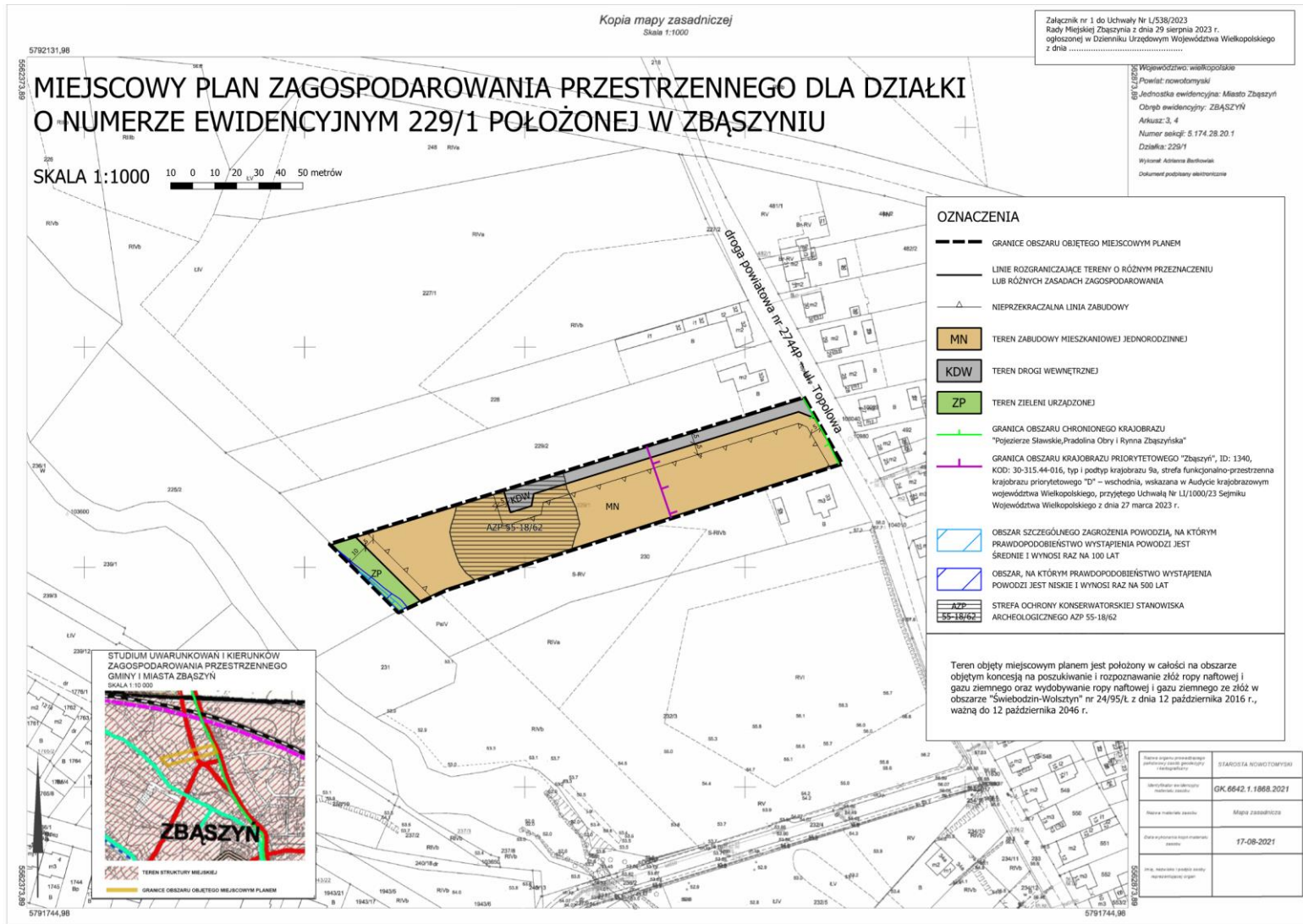
§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w wysokości 30% .

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Krzysztof Piskorski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/538/2023
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), Rada Miejska Zbąszynia, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Zbąszynia o niezgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 229/1 położonej w Zbąszyniu, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/538/2023
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270), Rada Miejska Zbąszynia rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy¹⁾.

Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 229/1 położonej w Zbąszyniu spowoduje koszty po stronie Gminy, z uwagi na to, że w granicach objętych miejscowym planem planuje się teren zieleni urządzonej ZP, i w związku z tym wystąpią koszty związane z wykupem terenu przeznaczonego na ten cel.

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się dróg publicznych oraz inwestycji infrastrukturalnych, należących do zadań własnych Gminy.

2. Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji²⁾.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

¹⁾ Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

²⁾ Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom zawartym w art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/538/2023

Rady Miejskiej Zbąszynia

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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