



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 marca 2017 r.

Poz. 1978

UCHWAŁA NR XXII/233/2017 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 27 lutego 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek nr 479, 477/1, 477/2 i 478 położonych w Zbąszyniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.), dalej zwanej „Ustawą”, Rada Miejska Zbąszynia uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/285/13 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 20 października 2014r., w obszarze działek nr 479, 477/1, 477/2 i 478 położonych w Zbąszyniu, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza 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 2001r. z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:500, 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.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku, wiaty i reklamy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tożsamy z granicami pasów drogowych; linia zabudowy nie dotyczy lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;

2) „nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową lub handlową, w której eksploatacja instalacji nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach powierzchni działki budowlanej, powierzchnię rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po obrysach ścian zewnętrznych w stanie wykończonym oraz powierzchnię wiat, za wyjątkiem wiat na wózki zakupowe, liczoną jako powierzchnię rzutu poziomego zadaszania;

4) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, oraz wiat liczoną jak w pkt. 3;

5) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków 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, przebudowę i adaptację istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, a także ich rozbiórkę, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;

6) „liczbie kondygnacji nadziemnych” – należy przez to rozumieć, że miejscowy plan odnosi się wyłącznie do liczby kondygnacji nadziemnych, jako elementu wpływającego na ład przestrzenny, brak odniesienia w tekście uchwały do możliwości budowy kondygnacji podziemnych nie jest równoznaczny z zakazem ich budowy;

7) „budynkach gospodarczo-garażowych” – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz budynki gospodarcze z wydzieloną częścią na cele garażowania samochodów.

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

1) przeznaczenie terenów:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MW,U i 2MW,U,

b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP,

c) teren publicznej drogi klasy głównej, oznaczony symbolem KDG,

d) teren gazownictwa, oznaczony symbolem G,

e) teren kanalizacji, oznaczony symbolem K.

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

2. Przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust.1, określa rysunek miejscowego planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW,U – budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami lub bez garaży i z możliwością wydzielania w parterach budynków lokali użytkowych na cele nieuciążliwej działalności w usługach lub handlu, budynków usługowo-handlowych, o powierzchni sprzedaży do 2000m², obiektów małej architektury, w tym wiat, sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej;

2) na terenie zieleni urządzonej ZP – sieci infrastruktury technicznej;

3) na terenie publicznej drogi klasy głównej KDG – urządzeń drogowych oraz sieci infrastruktury technicznej;

4) na terenie gazownictwa G – stacji redukcyjnej gazu oraz budowli i sieci infrastruktury gazowniczej z nią powiązanych;

5) na terenie kanalizacji K – przepompowni ścieków komunalnych i budowli infrastruktury kanalizacyjnej z nią powiązanych.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;

2) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, za wyjątkiem granic działek tożsamyh z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) z zastrzeżeniem pkt 4, stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) dopuszczenie stosowania lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych doświetlających pomieszczenia elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej na powierzchni do 25% danej połaci dachowej;

5) stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówkopodobnych lub blach płaskich o matowym wykończeniu;

6) zakaz stosowania ogrodzeń:

a) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych,

b) o wysokości większej niż 1,6 m,

c) o powierzchni pełnej większej niż 50% powierzchni ogrodzenia;

7) zakaz ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej umieszczanej na drogach przyległych, w tym położonych poza granicami miejscowego planu, przy czym reklamy można sytuować wyłącznie przy zachowaniu odległości co najmniej 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 302 – ul. Mostowej oraz z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

1) dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, względnie do wód lub do ziemi w sposób nie zakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach w ich otoczeniu;

5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych;

7) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 7. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW,U:

a) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 25% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 1,2,

d) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - do 12,0 m,

e) liczbę kondygnacji - do 3,

f) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m²; minimalna wielkość działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych na cele sytuowania obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działek na cele dojazdu do wydzielanych działek, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami oraz wydzielania działek w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej,

g) minimalną liczbę miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach – 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 100m² powierzchni lokalu użytkowego,

h) obsługę komunikacyjną – z ulicy Topolowej położonej poza obszarem objętym miejscowym planem;

2) dla terenu zieleni urządzonej ZP:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 100% powierzchni terenu,

b) obsługę komunikacyjną z publicznej drogi klasy głównej KDG;

3) dla terenu publicznej drogi klasy głównej KDG:

a) geometrię i szerokość w liniach rozgraniczających zgodne z rysunkiem miejscowego planu,

b) włączenie w położone poza obszarem objętym miejscowym planem: w ulicę Topolową oraz drogę wojewódzką nr 302 – ul. Mostową, w miejscach oznaczonych na rysunku miejscowego planu;

4) dla terenu gazownictwa G:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25% powierzchni terenu,

b) obsługę komunikacyjną z publicznej drogi klasy głównej KDG;

5) dla terenu kanalizacji K:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25% powierzchni terenu,

b) obsługę komunikacyjną z publicznej drogi klasy głównej KDG.

§ 8. W zakresie 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 ustala się:

1) obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach:

a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”;

b) Obszaru Natura 2000 – Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB 080005”;

c) Obszaru Natura 2000 – Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk „Rynna Jezior Obrzańskich PLH 080002”;

2) lokalizowane przedsięwzięcia spełniać muszą wymogi ochrony, określone w przepisach odrębnych, dla obszarów, o których mowa w pkt 1.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu ustala się:

1) w przypadku lokalizowania obiektów o wysokości 50m i wyższych obowiązują przepisy odrębne w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;

2) nakaz uwzględnienia, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi, uwarunkowań wynikających z:

a) objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Świebodzin-Wolsztyn” nr 24/95/p z dnia 03.08.1995r.;

b) sąsiedztwa rowu będącego czynnym urządzeniem melioracji wodnych szczegółowych, położonego poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, mającego wpływ na poziom wód gruntowych,

c) występowania podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

2) wykonywanie podłączeń sieci wewnętrznych na działce budowlanej do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej jako podłączeń podziemnych;

3) dopuszczenie podłączenia budynków do sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie włączeń w zewnętrzny układ komunikacyjny zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu przepisów Ustawy;

3) ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

4) ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, w wysokości 0,01%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

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

Przewodniczący Rady

(-) Marek Furman

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXII/233/2017
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 27 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek nr 479, 477/1, 477/2 i 478 położonych w Zbąszyniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.), Rada Miejska Zbąszynia, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Zbąszynia o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek nr 479, 477/1, 477/2 i 478 położonych w Zbąszyniu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXII/233 /2017
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 27 lutego 2017r.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446, z późn. zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1870, z późn. zm.), Rada Miejska Zbąszynia rozstrzyga, co następuje:

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

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.

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek nr 479, 477/1, 477/2 i 478 położonych w Zbąszyniu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

Zgodnie z projektem zmiany miejscowego planu planuje się powstanie drogi publicznej głównej oznaczonej symbolem KDG, a także budowę infrastruktury technicznej w tej drodze.

2. Zasady finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji.

Plan zakłada realizację drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG, co stanowiłoby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność jej budowy oraz późniejsze jej utrzymanie.

- 1) W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
- 2) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.