



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 września 2022 r.

Poz. 6712

UCHWAŁA NR XL/446/2022 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 5 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Nowym Dworze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), Rada Miejska Zbąszynia uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Nowym Dworze, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyń, 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 działek położonych w Nowym Dworze”, 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 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 3. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.);
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzny kontur ściany budynku mieszkalnego lub jej części, w tym ściany wysuniętego przed elewację frontową zintegrowanego z budynkiem garażu; dla pozostałej części elewacji frontowej, wolno stojącego garażu i wiaty linię tę uznaje się za nieprzekraczalną;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku mieszkalnego, garażu oraz konturów zadaszenia wiaty, od linii rozgraniczającej teren, tożsamej z granicą pasa drogowego;

- 4) „wiacie” – należy przez to rozumieć niezintegrowaną z budynkiem budowlę składającą się z zadaszenia opartego na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadającą nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi wiaty uznaje się jako ścianę, powyższej definicji nie podlegają zadaszenia zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym tarasów, przejść i pergoli;
- 5) „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, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni pod otwartymi podcieniami oraz niezadaszonymi tarasami;
- 6) „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. 5 z wyłączeniami, o których mowa w pkt. 4;
- 7) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „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;
- 9) „nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową lub handlową, w której eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 10) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy.

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**,
- b) 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** i **2MN** – dopuszczalne poziomy hałas określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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, do czasu budowy wodociągu w najbliższej drodze publicznej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia lokalizowanego na działce budowlanej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) 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;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu;
- 10) 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, nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;
- 2) lokalizowanie budynków i wiat zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania na jednej działce budowlanej wyłącznie: jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, jednego zintegrowanego z budynkiem mieszkalnym lub wolno stojącego garażu, jednej wolno stojącej wiaty oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokali użytkowych na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu o powierzchni określonej w przepisach odrębnych,
 - c) likwidacji, w granicach obszaru objętego miejscowym planem, odcinka nieczynnego rowu melioracyjnego, to jest – części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 396/2;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy oraz budowli dopuszczonych miejscowym planem;
- 5) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,00,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 7) minimalny teren biologicznie czynny: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) 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 oraz nad daszkami nad wejściami do budynków, w tym nad wejściami obudowanymi ścianami,
 - c) dopuszczenie stosowania dachu o nachyleniu połaci dachowych do 12° nad budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym, nad jednokondygnacyjnymi częściami budynku dwukondygnacyjnego, w garażu i w wiacie oraz nad zintegrowanymi z budynkiem mieszkalnym tarasami znajdującymi się na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,

d) dopuszczenie urządzenia tarasu nad jednokondygnacyjną częścią budynku dwukondygnacyjnego, przy czym w przypadku zadaszenia tarasu znajdującego się na drugiej kondygnacji obowiązują zasady określone w lit. a i lit. b;

9) wysokość budynku:

- a) mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,5 m,
- b) garażu – do 6,5m,
- c) wiaty – do 6,5 m;

10) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym – do 2,
- b) w garażu i wiacie – 1;

11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m²;

12) minimalną liczbę stanowisk postojowych, na terenie działki budowlanej, na której jest lokalizowany budynek, wliczając stanowiska w garażu i wiacie – 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na jeden lokal użytkowy;

13) obsługę komunikacyjną terenu – z drogi wewnętrznej **KDW** oraz z drogi oznaczonej numerem ewidencyjnym 490, stanowiącej własność Gminy Zbąszyń, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m i 7,0 m oraz geometrię drogi, w tym zakończenie placem nawrotu – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 0% powierzchni terenu;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych;
- 5) włączenie terenu drogi wewnętrznej **KDW** w drogę należącą do Gminy Zbąszyń – działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 490, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 12. 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy i remontów drogi wewnętrznej **KDW** oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

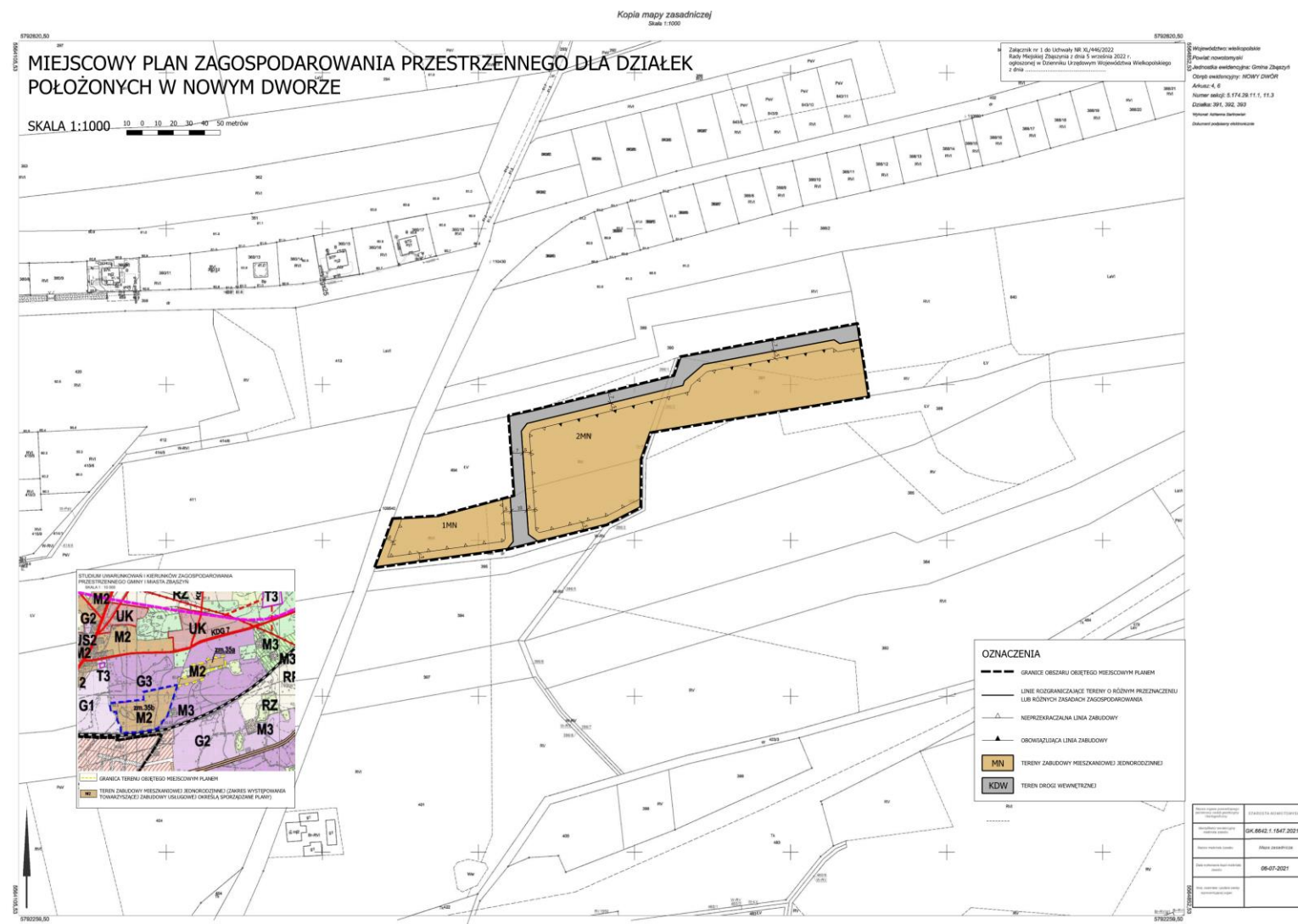
§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

§ 19. 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 XL/446/2022
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 5 września 2022 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 2022 r., poz. 503, ze zm.), Rada Miejska Zbąszynia, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Zbąszynia o nie zgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Nowym Dworze, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/446/2022
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 5 września 2022 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 2022 r., poz. 503, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305, ze zm.), 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 działek położonych w Nowym Dworze nie spowoduje kosztów po stronie Gminy, z uwagi na to, że w granicach objętych miejscowym planem nie przewiduje się dróg publicznych oraz inwestycji infrastrukturalnych, należących do zadań własnych Gminy.

2. Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji²⁾.

Ze względu na brak inwestycji stanowiących zadania własne Gminy, nie podejmuje się ustaleń w kwestii finansowania inwestycji.

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 2021 r., poz. 305, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/446/2022

Rady Miejskiej Zbąszynia

z dnia 5 września 2022 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