



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 listopada 2022 r.

Poz. 8586

UCHWAŁA NR XLIII/469/2022 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 15 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek przy ulicy Kwiatowej w Nądni

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 przy ulicy Kwiatowej w Nądni, 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., ze zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

§ 2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, 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. Ilekroć 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznych konturów budynków, w stanie wykończonym, w tym tarasów, oraz zewnętrznych konturów zadaszenia wiat, od linii rozgraniczających tereny;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować najbliższą drodze ścianę budynku mieszkalnego; w stosunku do pozostałych budynków i wiat – linię tę uznaje się za nieprzekraczalną;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu, wszystkich budynków sytuowanych

na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznych obrysach ścian budynków w stanie wykończonym, wraz z zadaszonymi tarasami, oraz powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszenia;

- 5) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez „powierzchnię całkowitą zabudowy” należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej oraz powierzchni wiat liczonych, jak w pkt. 4;
- 6) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z częścią przeznaczoną na cele garażowania samochodów;
- 7) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadający nie więcej niż 3 ściany, przy czym drzwi wiaty uznawane są za ścianę;
- 8) „nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, w której eksploatacja instalacji nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) „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, stanowisk 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;
- 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 terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**,
- b) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**,
- c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
- d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**;

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 zakaz lokalizowania

- 1) obiektów tymczasowych, za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy;
- 2) z zastrzeżeniem §11 pkt 3, obiektów infrastruktury technicznej wyższych niż 6,5 m.

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu dla terenów 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, za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych miejscowym planem i inwestycji celu publicznego;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – na teren własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki bytowe;
- 6) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) z zastrzeżeniem pkt. 10, 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 jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie wysunięcia przed obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej oraz okapów na odległość do 1,2 m;
- 3) dopuszczenie lokalizowania: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo-garażowych, garaży, wiat, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania na jednej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednej wiaty, jednego garażu lub zamiennie w stosunku do garażu – jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) wydzielenia w budynkach jednorodzinnych lokali użytkowych na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu o powierzchni zgodnej z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.);
 - c) wykonywania w budynkach mieszkalnych kondygnacji podziemnej, przy czym poziom posadzki parteru sytuować należy nie wyżej niż 0,5 m n. p. t.,
 - d) urządzania tarasów nad jednokondygnacyjną częścią budynku;
- 5) lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie wolno stojącej, garaży i wiat jako wolno stojących lub zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym, lub w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 1,00;
- 8) minimalny teren biologicznie czynny: 60% powierzchni działki budowlanej;

9) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,5 m,
- b) budynków gospodarczo-garażowych i garaży – do 6,5 m,
- c) wiat – do 6,5 m;

10) liczę kondygnacji nadziemnych:

- a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
- b) w budynków gospodarczo-garażowych, garażach i wiatkach – 1;

11) z zastrzeżeniem pkt. 12, geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo-garażowych, garaży i wiat: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;

12) dopuszczenie:

- a) wykonywania dachu o nachyleniu do 12° nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynkami gospodarczo-garażowymi oraz garażami i wiatami,
- b) stosowania innego kąta nachylenia dachu niż określono w pkt. 11 nad wejściami do budynków oraz wystawkami umieszczonymi w połaci dachowej, zajmującymi nie więcej niż 25% powierzchni połaci dachowej, w której są umieszczone;

13) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w garażach i wiatkach – 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na jeden lokal użytkowy; obsługę komunikacyjną – z ulicy Kwiatowej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem, w tym z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**, stanowiącej poszerzenie ulicy Kwiatowej oraz z dróg wewnętrznych **KDW**, w tym drogi wewnętrznej **3KDW**, stanowiącej poszerzenie ulicy Cichej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny: 0% powierzchni terenu;
- 3) wysokość urządzeń: do 12,0 m; obsługę komunikacyjną – z ulicy Kwiatowej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania: urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wykorzystania terenu na cele poszerzenia ulicy Kwiatowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz geometrię drogi – 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 drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** w ulicę Kwiatową, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz geometrię dróg – 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 dróg wewnętrznych:
 - a) **1KDW** – w ulicę Kwiatową, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem,
 - b) **3KDW** – w ulicę Kwiatową poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej **KDD**,
 - c) **2KDW** – w przyległe drogi położone poza obszarem objętym miejscowym planem, w tym w ulicę Cichą poprzez drogę wewnętrzną **3KDW**.

§ 14. 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.

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

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

- 1) 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 „Świebodzin – Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016 r. i ważną do dnia 12 października 2046 r.;
- 2) uwarunkowań wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV i jej pasa technologicznego o łącznej szerokości 14 m, po 7 m licząc od osi linii po każdej jej stronie; przebieg linii wraz z jej pasem technologicznym określono na rysunku miejscowego planu; po skablowaniu albo po przeniesieniu linii elektroenergetycznej poza teren objęty miejscowym planem, wyznaczony pas technologiczny przestanie obowiązywać.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** oraz dróg wewnętrznych **KDW**.

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

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

§ 21. 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 XLIII/469/2022
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 15 listopada 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 niezgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek przy ulicy Kwiatowej w Nądni, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/469/2022
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 15 listopada 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 2022 r., poz. 1634, 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 przy ulicy Kwiatowej w Nądni spowoduje koszty po stronie Gminy, z uwagi na to, że w granicach objętych miejscowym planem przewiduje się drogę publiczną klasy dojazdowej KDD oraz inwestycje infrastrukturalne, należące 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 2022 r., poz. 1634, 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 XLIII/469/2022

Rady Miejskiej Zbąszynia

z dnia 15 listopada 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