



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 listopada 2023 r.

Poz. 10420

UCHWAŁA NR LII/555/2023 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 9 listopada 2023 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 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Zbąszynia uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Nowym Dworze po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyn zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/137/2001 Rady Gminy i Miasta w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001r., ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Nowym Dworze - stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Zbąszynia;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku oraz zabudowy terenu z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 10) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 17, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren produkcji i usług, oznaczone na rysunku symbolem – PU,
- 2) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolem – E,
- 3) teren wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem – WS,
- 4) teren dróg zbiorczych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDZ.
- 5) teren dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDD.
- 6) teren dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDW.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-16, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

§ 6. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowiska archeologiczne (16 AZP 55-18/95, 17 AZP 55-18/96 i 22 AZP 55-18/101), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga zbiorcza publiczna (KDZ) oraz drogi dojazdowe publiczne (KDD), nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65^0 do 90^0 ;
- 3) minimalne powierzchnie działek 3500m^2 .

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 13. Dla terenów produkcji i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 PU – 15 PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa w tym usługi handlu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - składów i magazynów,
 - wiat,
 - budowli,
 - placów parkingowych,
 - dojazdów,
 - niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną wysokość budynku III kondygnacje nadziemne, w tym ewentualne poddasze użytkowe;
- 4) krycie dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maks. 45^0 ;
- 5) wysokość okapu maksymalnie 12,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 15,0 m od poziomu terenu;
- 6) maksymalna wysokość budowli 15,0 m od poziomu terenu;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów 1PU–7PU - 0,40;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów 8PU–15PU - 0,36;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla terenów 1PU–7PU - 40%;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla terenów 8PU–15PU - 36%;
- 12) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 13) lokalizację minimum 1 stanowiska parkingowego na każde 100m^2 powierzchni użytkowej budynku lub minimum 3 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
- 14) realizacja miejsc parkingowych w obrębie budynków garażowych lub w obrębie parkingu otwartego na terenie działki budowlanej;
- 15) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3500m^2 .

- 16) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości minimalnie 25 m².

§ 14. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **E 1 – E3**, ustala się:

- 1) prawo przebudowy i rozbudowy obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) gabaryty stacji transformatorowej:
 - a) maksymalna wysokość 3,0 m,
 - b) przykrycie dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 80%;
- 6) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację kładek pieszych, przepustów i mostów związanych z infrastrukturą drogową pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

§ 16. 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowi droga zbiorcza publiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**, drogi dojazdowe publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenu drogi zbiorczej publicznej **KDZ**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 40,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie realizacji jezdni, chodników, dróg rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) dopuszczenie realizacji budowli związanych z infrastrukturą drogową;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;

3. Dla terenu dróg dojazdowych publicznych **KDD** oraz dróg wewnętrznych **KDW**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 10,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie realizacji jezdni, chodników, dróg rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych położonych w obrębie planu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 5 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;

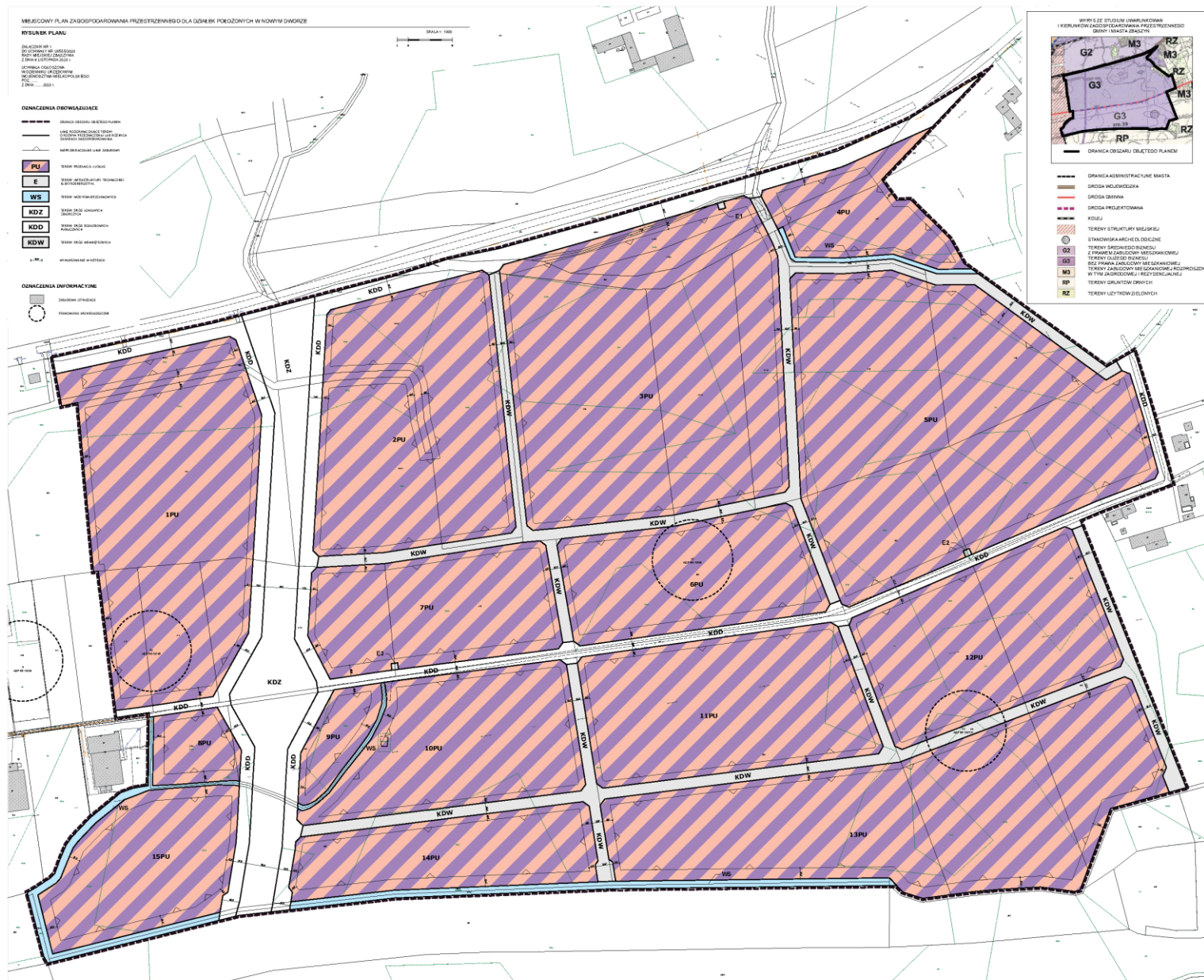
- 4) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 6) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 9) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, kanalizacji deszczowej oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem ewentualnego obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 11) dopuszcza się gromadzenie, magazynowane i wykorzystywane wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 12) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 13) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków;
- 15) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 16) zakaz realizacji oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt;
- 17) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 18) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 19) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 20) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności oraz urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii;
- 21) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 22) dopuszcza się realizację na terenach 8PU–15PU elektrowni fotowoltaicznych o mocy ponad 500 KW;
- 23) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 24) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 18. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
(-) Renata Łakoma



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/555/2023
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 9 listopada 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 z późn. zm.), Rada Miejska Zbąszynia, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Zbąszynia o niezgłoszeniu 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 LII/555/2023
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 9 listopada 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 z późn. zm.), 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, z późn. 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, 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 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 2023 r., poz. 1270, 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 LII/555/2023

Rady Miejskiej Zbąszynia

z dnia 9 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml

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