

4885

## UCHWAŁA NR XII/121/11 RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNIU

z dnia 27 września 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1364, 1365, 1366, 1367, 1376 i 1377/2 w Zbąszyniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), uchwala się co następuje:

### Rozdział I Przepisy wstępne

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/275/06 z dnia 7 kwietnia 2006 r., w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1364, 1365, 1366, 1367, 1376 i 1377/2 w Zbąszyniu, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyń, uchwalonym uchwałą Nr XXI/137/2001 Rady Gminy i Miasta w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zgodnie z załącznikiem nr 2.

4. Rozstrzyga się 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 – jak w załączniku nr 3.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

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 w Zbąszyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszyniu 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 „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć

linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków.

### Rozdział II Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 4.** 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem US,U;

2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;

3) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;

4) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolem KDW.

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

### Rozdział III Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 5.** Zakazuje się stosowania od strony dróg ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych.

**§ 6.** Z zastrzeżeniem § 14 ust. 3, dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych oraz masztów reklamowych i flagowych.

### Rozdział IV Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 7.** 1. Wydzielanie w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wymaga zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe standardy akustyczne.

2. W przypadku budowy budynku zamieszkania zbiorowego takiego jak hotel lub motel, na działce budowlanej, na której obiekt zlokalizowano, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i budynków zamieszkania zbiorowego.

**§ 8.** Nakazuje się podłączenie budynków do sieci wodociągowej.

**§ 9.** Wody opadowe i roztopowe w obszarze działek budowlanych należy odprowadzać do wód lub do ziemi, w sposób nienaruszający naturalnego kierunku spływu wód i niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działce i na działkach w jej otoczeniu.

**§ 10. 1.** Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych w obszarze działek budowlanych należy zagospodarowywać w sposób nie pogarszający standardów jakości środowiska.

2. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, o których mowa w ust. 1, do sieci kanalizacji deszczowej, pod warunkiem ich oczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działce budowlanej, na której powstają.

**§ 11. 1.** Nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zakazuje się:

- 1) odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników na ścieki;
- 2) lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków polegających na ich odprowadzaniu do wód lub do ziemi.

**§ 12.** Do ogrzewania budynków dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw niskoemisyjnych, energii elektrycznej oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych.

**§ 13. 1.** Ustala się gromadzenie segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

2. Nadmiar mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych należy zagospodarowywać na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, lub wywozić w miejsca wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

#### Rozdział V

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 14. 1.** Ochroną objęty jest układ urbanistyczno-architektoniczny miasta Zbąszynia, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1371 decyzją z dnia 12 stycznia 1981 r.

2. Obszar objęty miejscowym planem jest położony w całości w układzie urbanistyczno-architektonicznym, o którym mowa w ust. 1.

3. Inwestor winien uzgodnić formę architektoniczną obiektów i zagospodarowanie działki, a także

kształt i formę tablic reklamowych oraz masztów reklamowych i flagowych z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Inwestor jest zobowiązany do prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu; przed otrzymaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

#### Rozdział VI

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 15. 1.** Za przestrzeń publiczną, w rozumieniu ustawy, w tym służącą celom organizowania imprez masowych uznaje się tereny sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej US,U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu możliwości wyposażenia terenu w tymczasowe urządzenia i obiekty małej architektury dla potrzeb urządzenia imprez masowych;
- 2) przystosowanie oświetlenia terenu dla potrzeb urządzenia imprez masowych;
- 3) zapewnienie miejsc postojowych na czas trwania imprez masowych dla samochodów w liczbie dostosowanej do przewidywanej liczby uczestników;
- 4) dostosowanie zaplecza technicznego i sanitarnego do liczby użytkowników podczas imprez masowych;
- 5) zastosowanie w wyposażeniu terenów udogodnień dla osób niepełnosprawnych;
- 6) wyposażenie terenów w odpowiednie urządzenia stosownie do możliwych sytuacji kryzysowych oraz zapewnienie dojazdów dla pojazdów uprzywilejowanych;
- 7) budowę w drodze wewnętrznej KDW przeciwpożarowej sieci wodociągowej.

3. Pozostałe, standardowe zasady kształtowania terenów sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej US,U wynikające z ich przeznaczenia określono w rozdziale 7.

#### Rozdział VII

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

**§ 16. 1.** Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku miejscowego planu; określony został przebieg linii i zwymiarowane charakterystyczne odległości – pozostałe odległości należy ustalić poprzez odczyt z rysunku miejscowego planu.

**§ 17.** Na terenach sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej US,U:

1)z zastrzeżeniem ust. 3 a i b, zakazuje się:

a)lokalizowania obiektów innych niż: - budynek obsługi stadionu o funkcji sportowo-socjalnej, - hotel lub motel, - obiekt gastronomiczny, - boiska, w tym boisko z trybunami, - obiekty małej architektury,

b)przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej i jednocześnie większej niż wynosi obszar wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c)sytuowania budynków o wysokości większej niż: do okapu 9 m, do kalenicy – 13,5 m,

d)wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 5000 m<sup>2</sup>;

2)nakazuje się:

a)przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b)sytuowanie budynków wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w § 16,

c)stosowanie w budynkach dachów dwu- lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°, a dla obiektów obsługi boisk, w tym obiektów kontenerowych dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 12°,

d)zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe i 1 miejsce na każde 2 miejsca w gastronomii, 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-usługowej budynku oraz dla obiektów sportowych nie będących budynkami – odpowiednio do rodzaju obiektu i liczby jego użytkowników, ale nie mniej niż 30 miejsc dla samochodów osobowych i 5 miejsc dla autobusów;

3)dopuszcza się:

a)wykorzystanie 40% całkowitej powierzchni użytkowej lokalizowanych budynków na cele urządzenia galerii handlowych,

b)sytuowanie typowych budynków obsługi stadionu o charakterze kontenerowym,

c)lokalizowanie w obszarach położonych poza obszarem ograniczonym liniami zabudowy obiektów sportowych nie będących budynkami: stadionu, kontenerowych obiektów obsługi stadionu, boisk i obiektów sportowych, z wyłączeniem kortów tenisowych i obiektów związanych ze sportami motorowymi,

d)budowę jednej kondygnacji podziemnej,

e)lokalizowanie w sposób nie powodujący kolizji z planowaną zabudową obiektów infrastruktury technicznej oraz remonty sieci i urządzeń istniejących;

4)obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW włączonej do drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do obszaru objętego miejscowym planem, położonej po jego północnej

stronie oraz z dróg przylegających do obszaru objętego miejscowym planem.

**§ 18.** Na terenach zieleni urządzonej ZP:

1)zakazuje się:

a)z zastrzeżeniem pkt 3, lokalizowania obiektów innych niż obiekty małej architektury i ścieżki pieszo-rowerowe,

b)przeznaczania na cele lokalizowania obiektów powierzchni większej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

2)nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

3)dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4)wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 10 000 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** Na terenach drogi publicznej dojazdowej KDD:

1)z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b, zakazuje się lokalizowania obiektów nie związanych z budową drogi;

2)dopuszcza się:

a) przeznaczenie 100% powierzchni działki budowlanej na cele budowy nawierzchni szczelnych,

b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 20.** Na terenach drogi wewnętrznej KDW:

1)z zastrzeżeniem pkt 4, zakazuje się lokalizowania obiektów nie związanych z obsługą komunikacyjną działek budowlanych; 2)ustala się: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

b)zakończenie drogi placem nawrotu o wymiarach do odczytania z rysunku miejscowego planu; 3)do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej nakazuje się przeznaczenie 10% powierzchni działki na cele powierzchni biologicznie czynnej, a po wybudowaniu kanalizacji deszczowej dopuszcza się przeznaczenie 100% powierzchni działki budowlanej na cele budowy nawierzchni szczelnych;

4)dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział VIII

**Granice i sposoby 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**

**§ 21.** 1. Ochronie podlegają:

1)Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”;

2)obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005

3)specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLH080002.  
2.Obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1.

2.Lokalizowane przedsięwzięcia spełniać muszą wymogi ochrony określone dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1.

**§ 22.** 1. Określa się obszary corocznie podtapiane i przybliżony zasięg zalewów katastrofalnych z lat 1956-1987.

2.Granicę obszarów oraz przybliżony zasięg zalewów katastrofalnych, o których mowa w ust. 1, określono na rysunku miejscowego planu.

#### Rozdział IX

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 23.** Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

#### Rozdział X

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 24.** Zagospodarowanie i zabudowę terenów należy dostosować do warunków gruntowo-wodnych występujących w obszarach, o których mowa w § 22 poprzez podniesienie rzędnej terenu do rzędnej terenów sąsiednich niepodtapianych lub zastosowanie innych, właściwych dla danego obiektu rozwiązań technicznych.

**§ 25.** Ustala się odległość sytuowania budynków w stosunku do granicy lasu zgodną z przepisami Prawa budowlanego.

#### Rozdział XI

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 26.** Podłączenia sieci wewnętrznych na działce budowlanej do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.

#### Rozdział XII

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 27.** Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

#### Rozdział XIII

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

**§ 28.** Określa się stawki procentowe w wysokości:  
a)dla terenów sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej US,U – 30 %;  
b)dla terenów zieleni urządzonej ZP – 15 %;  
c)dla terenów drogi publicznej dojazdowej KDD – 15 %;  
d)dla terenów drogi wewnętrznej KDW – 10 %.

#### Rozdział XIV

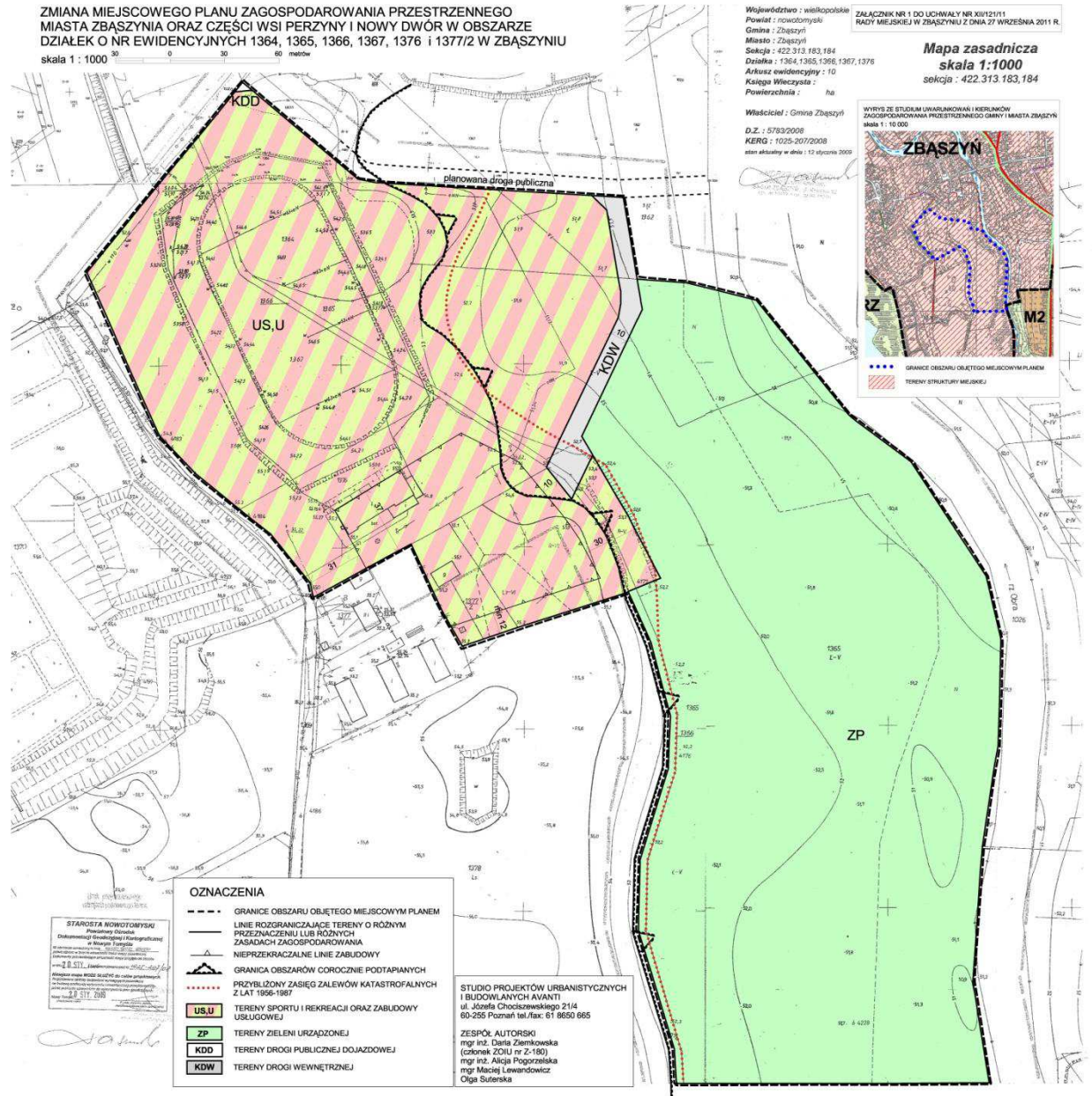
##### **Przepisy końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-)mgr Marek Furman

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XII/121/11  
Rady Miejskiej w Zbąszyniu  
z dnia 27 września 2011 r.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XII/121/11  
Rady Miejskiej w Zbąszyniu  
z dnia 27 września 2011 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 (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), Rada Miejska w Zbąszyniu, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Zbąszynia w sprawie braku uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz

części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1364, 1365, 1366, 1367, 1376 i 1377/2 w Zbąszyniu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XII/121/11  
Rady Miejskiej w Zbąszyniu  
z dnia 27 września 2011 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.)  
i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.), Rada Miejska w Zbąszyniu rozstrzyga, co następuje:

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

2. Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przyprostyni nie spowoduje kosztów po stronie Gminy, z uwagi na to, że w granicach objętych miejscowym planem nie przewiduje się nowych dróg publicznych, a infrastruktura techniczna jest dostępna w drogach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji .

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

4886

## UCHWAŁA NR XII/122/11 RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNIU

z dnia 27 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Przyprostynia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717ze zm.), uchwala się co następuje:

### Rozdział I Przepisy wstępne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Przyprostynia, w obszarze działek o numerach ewidencyjnych 583 i 584 w Przyprostyni, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyń, uchwalonym uchwałą Nr XXI/137/2001 Rady Gminy i Miasta w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zgodnie z załącznikiem nr 2.

4. Rozstrzyga się 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 – jak w załączniku nr 3.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Przyprostynia”, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;

2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszyniu 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) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, na co najmniej 60% jej szerokości, przy czym elementy budynku takie jak balkony, zadaszone wejścia lub tarasy nie mogą wystawać przed tę linię bardziej niż na 1,3 m;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odle-