



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 stycznia 2012 r.

Poz. 377

### UCHWAŁA NR XIV/151/11 RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNIU

z dnia 25 listopada 2011 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działki nr ewidencyjny 355/4 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 1. 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 działki nr ewidencyjny 355/4 w Zbąszyniu, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyni, 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.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:500, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 355/4 w Zbąszyniu”, 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny;

2) „nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach” – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w tym działalność nie powiązaną z rodzajami przedsięwzięć mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w przepisach o ochronie środowiska;

3) „sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę rzutów powierzchni wszystkich budynków na danej działce, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian pierwszej kondygnacji nadziemnej lub po obrysie ścian drugiej kondygnacji nadziemnej, o ile wykracza on poza obrys pierwszej kondygnacji.

## **Rozdział 2.**

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

§ 4. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.  
2. Symbol graficzny przeznaczenia terenu oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. 1. Nakazuje się stosowanie w elewacjach materiałów tradycyjnych.

2. Na granicy działki z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić ogrodzenie pełne o wysokości nie mniejszej niż 1,7 m lub dopuszcza się zastosowanie zimozielonych żywopłotów.

3. Dopuszcza się, po uzgodnieniu formy z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, umieszczanie:

1) szyldów;

2) jednej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 12 m<sup>2</sup> lub jednego pylonu reklamowego o wysokości do 8 m.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. 1. Nakazuje się:

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

2) odprowadzenie:

a) wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

b) ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) stosowanie do ogrzewania budynków paliw niskoemisyjnych, energii elektrycznej, względnie energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych;

4) 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;

5) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstających w wyniku prac budowlanych, na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, lub jego wywożenie w miejsca wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

2. Zakazuje się:

1) odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników na ścieki;

2) stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych polegających na ich odprowadzaniu do wód lub do ziemi.

3. Dopuszcza się:

1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób indywidualny, nie pogarszający stanu środowiska;

2) odprowadzanie czystych wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi w sposób nie pogarszający warunków gruntowo-wodnych na działkach w otoczeniu.

## **Rozdział 5.**

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

§ 7. 1. Część terenu objętego miejscowym planem jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistyczno-architektonicznego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1371 decyzją z dnia 12 stycznia 1981 r.; granicę strefy ochrony konserwatorskiej określono na rysunku miejscowego planu.

2. Inwestor, w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, winien uzgodnić zabudowę i zagospodarowanie działki budowlanej z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3. 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 6.**

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

§ 8. Nie określa się terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu przepisów ustawy.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust 3 pkt 3, lokalizowanie wyłącznie: budynków przeznaczonych na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach, budynków handlowych, w tym o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz obiektów małej architektury.

2. Nakazuje się stosowanie dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 12° lub zawartym pomiędzy 20° i 45° oraz głównej kalenicy równoległej do ulicy 17 Stycznia.

3. Dopuszcza się:

1) sytuowanie nowych budynków oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i remont budynków istniejących z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

2) budowę jednej kondygnacji podziemnej;

3) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) obsługę komunikacyjną nieruchomości z przyległej, znajdującej się poza obszarem objętym miejscowym planem, ulicy 17 Stycznia, poprzez budowę maksymalnie dwóch zjazdów z posesji; usytuowanie zjazdów należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 10. Określa się:

1) maksymalną intensywność zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalną intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną wysokość budynków – 12 m;

5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 2;

6) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 65 miejsc, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych;

7) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

8) dopuszczalne materiały elewacyjne: cegła licówka, cegła klinkierowa, tynki mineralne i akrylowe, szkło;

9) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 11. 1. Obszar objęty miejscowym planem jest położony:

- 1) w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”;
- 2) w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 – Wielkopolskiej Doliny Kopalnej.

2. Granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, określa rysunek miejscowego planu.

3. Lokalizowane przedsięwzięcia spełniać muszą wymogi ochrony określone dla obszarów, o których mowa w ust. 1.

### **Rozdział 9.**

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

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

### **Rozdział 10.**

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

§ 13. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz wprowadzenia ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym wprowadzenia zakazu zabudowy.

§ 14. Lokalizację wszelkich obiektów budowlanych o wysokości npt równej 50 m i wyższych należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### **Rozdział 11.**

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

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

2. Podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci, na wniosek zainteresowanego podmiotu i umowy o przyłączenie do sieci.

3. Dopuszcza się rozbudowę i modernizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 12.**

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

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

### **Rozdział 13.**

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

§ 17. Określa się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **Rozdział 14.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

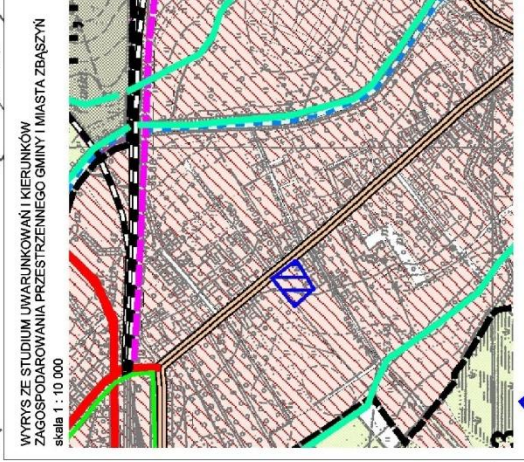
**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) mgr Marek Furman

**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR EWID. 355/4 W ZBĄSZYNIU**  
**skala 1:500**

**Mapa zasadnicza**  
skala 1:500

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ZBĄSZYŃ  
skala 1 : 10 000



**OBSZAR OBLĘTY MIJESKOWYM PLANEM**  
**TERENY STRUKTURY MIEJSKIEJ**

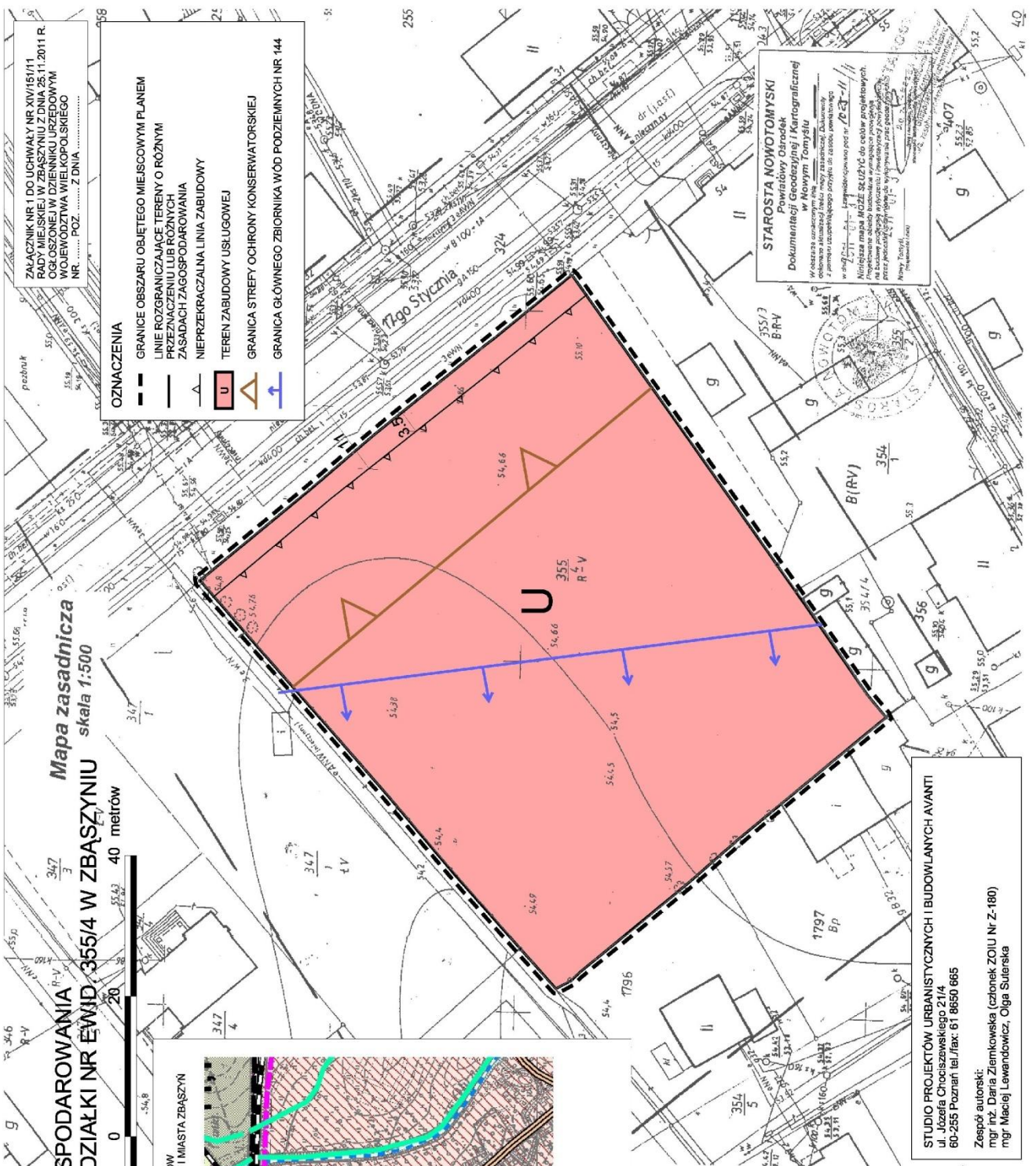
Powiat : nowotomyski  
Gmina : Zbąszyn  
Miasto : ZBĄSZYŃ  
Sekcja : 422.313.124.1  
Działka : 355/4  
Arkusze ewidencyjne : 2  
Księga Wieczysta : PO/II/00039797/7  
Powierzchnia : 0.5003 ha

**Właściciel : GUCZE STEFAN**

D.Z. : 244/2011  
KERG : 1025-112011

stan aktualny: 06.11.2011  
Jan Klejek  
ul. Koszarnicka MKP 6320  
64-300 Zbąszyn tel./fax: 66 352 15 20  
tel. kom. 0 604 412 15 4

**STUDIO PROJEKTÓW URBANISTYCZNYCH I BUDOWLANYCH AVANTI**  
ul. Józefa Chocimskiego 21/4  
60-255 Poznań tel./fax: 61 8650 665  
Zespół autorski:  
mgr inż. Daria Ziarnkowska (członek ZOUI Nr Z-180)  
mgr. Maciej Lewandowicz, Olga Sulirska



- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIJESKOWYM PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144

**STAROSTA NOWOTOMYSKI**  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
W obszarze oznaczonym jako teren pomiaru  
dokonano aktualizacji (dla inwentaryzacji) Działomierzy  
geodezyjnych, których powierzchnia jest następująca:  
w składowym planie pod nr. 72-3-11/II  
Niniejsze mapy MOŻE SŁUżyć do celów projektowych.  
na podstawie danych technicznych opracowanych przez jednostkę geodezyjną, w tym celu służyć do celów projektowych.  
Miej. Tomaj, dnia 20.10.2011  
Właściciel: S.

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XIV/151/11  
Rady Miejskiej w Zbąszyniu  
z dnia 25 listopada 2011 r.

#### ROZSTRZYGNIECIE 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, nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag, ze względu na oświadczenie Burmistrza Zbąszynia o braku uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działki nr ewidencyjny 355/4 w Zbąszyniu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XIV/151/11  
Rady Miejskiej w Zbąszyniu  
z dnia 25 listopada 2011 r.

#### ROZSTRZYGNIECIE 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 (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<sup>1</sup>.

Uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór, w obszarze działki nr ewidencyjny 355/4 w Zbąszyniu nie spowoduje kosztów po stronie Gminy z uwagi na to, że w granicach objętych zmianą planu nie przewiduje się nowych dróg publicznych, a infrastruktura techniczna jest dostępna w drogach publicznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie

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 (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

---

<sup>1</sup> Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic oraz realizacja innych celów publicznych. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie powyższego obowiązku na terenie objętym planem. Jednocześnie Gmina, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.