

3576

UCHWAŁA Nr XLIII/413/10 RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNIU

z dnia 24 czerwca 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1362, 1363/2, 1026/3 w Zbąszyniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy wstępne**

§1. 1. Uchwała 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 1362, 1363/2, 1026/3 w Zbąszyniu, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyn, 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 1:500, 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) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających dróg lub od odpowiednich, określonych linii rozgraniczających tereny;

3) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) „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, z wyłączeniem stacji bazowych i anten telefonii komórkowej, w zakresie niezbędnym dla obsługi budynków i innych obiektów budowlanych sytuowanych na danym terenie.

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

§4. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem 1.MN,U;

2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 2.ZP;

3) tereny dróg publicznych dojazdowych, ozna-

czone symbolami 3.KDD i 4.KDD.

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. Budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, których usytuowanie określono w dalszej części uchwały oraz na rysunku miejscowego planu.

§6. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§7. 1. Zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń:

- 1) pełnych;
- 2) z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
- 3) wyższych niż 1,5 m;
- 4) ograniczających widoczność na drogach.

2. Dopuszcza się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia ażurowa stanowi nie mniej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia.

§8. Dopuszcza się umieszczanie szyldów, których formę należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§10. Nakazuje się podłączenie budynków do sieci wodociągowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§11. 1. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych w obszarze działek budowlanych należy odprowadzać do wód lub do ziemi, w sposób nie naruszający naturalnego kierunku spływu wód i nie zakłócający warunków gruntowo-wodnych na działce i na działkach w jej otoczeniu.

2. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, o których mowa w ust. 1, do sieci kanalizacji deszczowej.

§12. 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.

§13. Dopuszcza się stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, innych paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych.

§14. 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 i przepisami odrębnymi.

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, o których mowa w przepisach odrębnych lub wywozić w miejsca wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§15. 1. Ochroną objęty jest układ urbanistyczno-architektoniczny miasta Zbąszynia, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1371 decyzją z dnia 12 stycznia 1981 r.; obszar podlegający ochronie konserwatorskiej określono na rysunku miejscowego planu.

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

3. Inwestor winien uzgodnić formę zabudowy i zagospodarowanie terenu 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, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych.

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział VII

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

§17. 1. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1) od linii rozgraniczających dróg położonych poza granicami miejscowego planu – 6 m i 8 m;
- 2) od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 3.KDD – 6 m;
- 3) od linii brzegowej rzeki Obry – zmiennej, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

2. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią brzegową rzeki Obry dopuszcza się wyłącznie sytuowanie obiektów rekreacyjnych nie wymagających uszczelniania nawierzchni.

3. Usytuowanie linii, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.

§18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN,U:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z lokalem użytkowym przeznaczonym na cele nieuciążliwej działalności usługowej, budynki usługowe gastronomii, hotelarstwa, budynki usług kultury oraz obiekty usług sportu i rekreacji z wyjątkiem obiektów generujących hałas oraz z wyjątkiem obiektów wszystkich form sportów powiązanych z pojazdami motorowymi, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony oraz obiekty małej architektury,
 - b) sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem użytkowym oraz jednego garażu, względnie kompleksu budynków usługowych;
 - c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) sytuowania budynków wyższych niż 10,5 m;
 - e) wydzielania dróg wewnętrznych,
 - f) wydzielania działek budowlanych, o powierzchni mniejszej niż 2000 m², o ile nie będą miały bezpośredniego dostępu z przylegającej do działki drogi publicznej;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) stosowanie w budynkach dachów dwu- lub

wielospadowych o nachyleniu głównych połączeń dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°;

c) sytuowanie budynków jako wolno stojących, a garaży – jako wbudowanych w bryłę budynku,

d) zapewnienie miejsc postojowych w liczbie nie

mniejszej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach, 4 miejsc na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz 1 miejsca na każde 2 miejsca noclegowe w hotelach;

3) dopuszcza się:

a) budowę kondygnacji podziemnych,

b) lokalizowanie w sposób niepowodujący kolizji z planowaną zabudową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym remonty sieci i urządzeń istniejących.

§19. Na terenach zieleni urządzonej 2.ZP:

1) zakazuje się:

a) 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 terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej,

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

§20. Na terenach dróg publicznych dojazdowych 3.KDD i 4.KDD:

1) zakazuje się lokalizowania obiektów nie związanych z obsługą komunikacyjną działek budowlanych;

2) ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej 3.KDD w liniach rozgraniczających – 10 m;

3) dopuszcza się przeznaczenie 100% powierzchni działki budowlanej na cele budowy nawierzchni szczelnych.

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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych 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 na obszarach, o których mowa w ust. 1.

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

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§22. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział X

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

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

Rozdział XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Dla kablowych przyłączy do sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości poziome od innych urządzeń podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

§25. Określa się stawki procentowe w wysokości 30%.

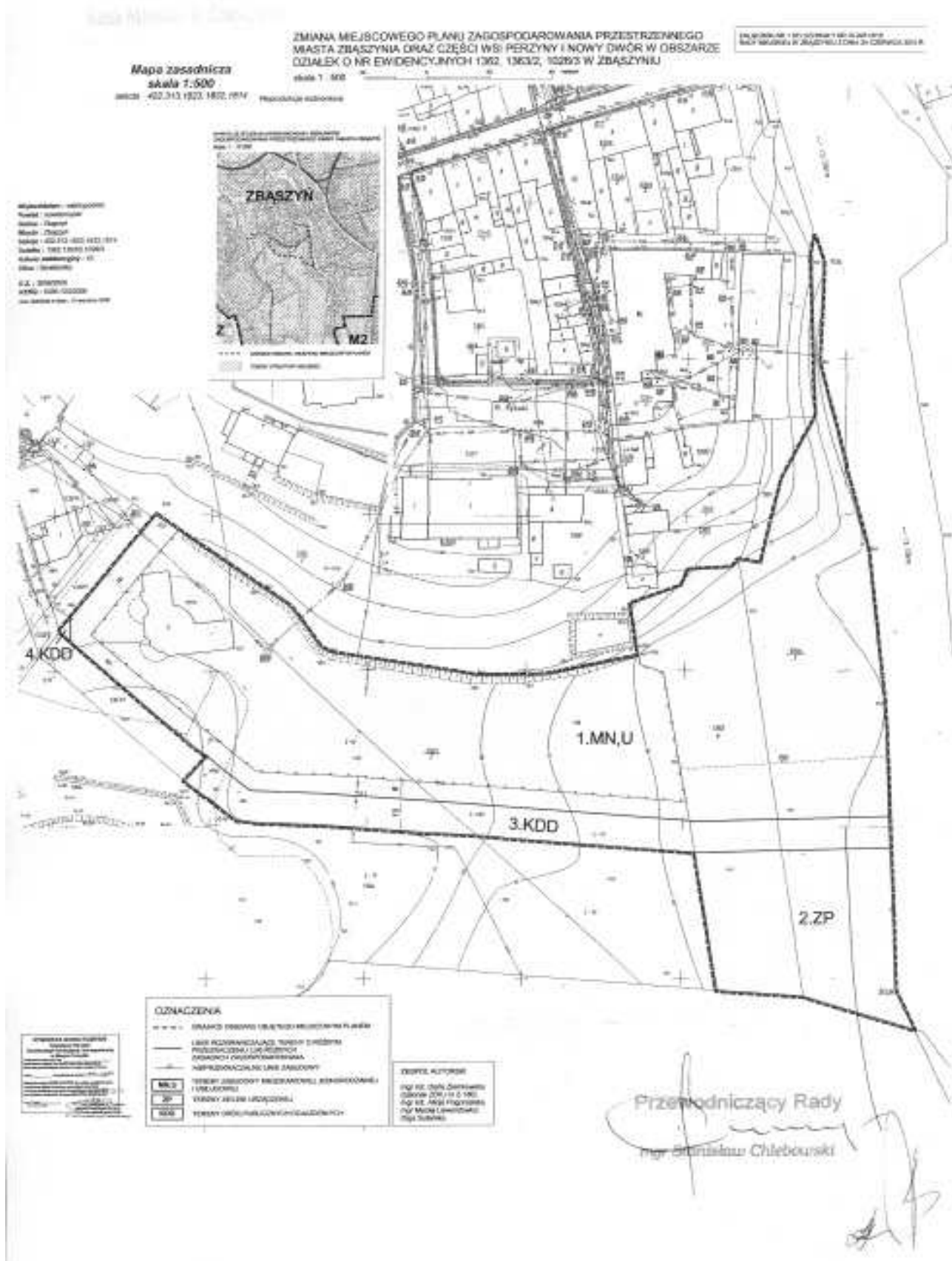
Rozdział XIV

Przepisy końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

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

Przewodniczący Rady
(-) mgr Stanisław Chlebowski



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIII/413/10
Rady Miejskiej w Zbąszyniu
z dnia 24 czerwca 2010 r.

ROZSTRZYGNĘCIE 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 zagospodaro-

wania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1362, 1363/2, 1026/3 w Zbąszyniu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIII/413/10
Rady Miejskiej w Zbąszyniu
z dnia 24 czerwca 2010 r.

ROZSTRZYGNĘCIE 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. 717ze 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), Rada Miejska w Zbąszyniu rozstrzyga, co następuje:

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

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.

Uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1362, 1363/2, 1026/3 w Zbąszyniu spowoduje konieczność:

1) wykupu gruntów na cele dróg publicznych o łącznej wartości około 80.120 zł,

2) wybudowania dróg publicznych o łącznej wartości około 410.940 zł.

Szczegółowe wyliczenie zakresu budowy infrastruktury oraz wielkość kosztów zawiera tabela.

Zestawienie zadań wynikających z ustaleń zmiany planu wraz z szacunkową ich wartością wg cen obecnych

Rodzaj inwestycji	Zakres rzeczowy	Cena jednostkowa w zł	Wartość w zł
wykup gruntu na cele dróg publicznych	2003 m ²	40	80.120
budowa dróg publicznych	2283 m ²	180	410.940
Razem			491.060

2. Finansowanie zapisanych w miejscowym planie wyżej wymienionych 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), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.