UCHWAŁA NR XXI/61/2016
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz.778 ze zm.[1)]), w oparciu o Uchwałę Nr XXXII/63/2013 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Dąbrówka Wlkp. w rejonie osady Bronikowo i po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek (uchwalonego Uchwałą Nr XVII/77/2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 r. ze zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek (przed zmianą granic miasta Zbąszynka w obrębie wsi Dąbrówka Wlkp. w rejonie osady Bronikowo).

2. Granica terenu objętego planem określona została na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1 Rysunek planu zawiera:

1) legendę oraz określenie skali rysunku planu;
2) oznaczenia:
   a) granic obszaru objętego ustaleniami planu;
   b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny;
   c) linii zabudowy: - obowiązującej i nieprzekraczalnej;
   d) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania;
3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek.

2. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, stosownie do ustaleń rozdziału 4.

---

1) zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 904 i poz. 961.

2) zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uchwalane uchwałami: Nr XLVIII/39/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010r., Nr XVII/21/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku w dniu 29 marca 2012r. i Nr XXV/92/12 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 grudnia 2012 r. i Nr XLI/33/2014r. Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 maja 2014r.

1) pod tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1 -** zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna**;**

b) oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2 -** zabudowa mieszkaniowa - małe domy mieszkalne;

c) oznaczone na rysunku planu symbolem **MU-** zabudowa mieszkaniowo - usługowa;

2) pod tereny zabudowy usługowej:

a) oznaczone na rysunku planu symbolem **U1** -zabudowa usługowa użyteczności publicznej;

b) oznaczone na rysunku planu symbolem **U** -zabudowa usługowa nieuciążliwa;

3) pod tereny zieleni i wód:

a) oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** - zieleń urządzona- plac publiczny wielofunkcyjny;

b) oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI** - zieleń izolacyjna;

4) pod tereny komunikacji:

a) pod tereny dróg publicznych:

- oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG droga publiczna główna** (klacy G) - istniejąca Północna Obwodnica Zbąszynka;
- oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ1- droga publiczna zbiorcza** (kl Z) **-** istniejąca droga powiatowa nr 1215F;
- oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ** - drogi publiczne zbiorcze (kl. Z);
- oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** - drogi publiczne lokalne (kl. L);

b) pod tereny dróg wewnętrznych:

- oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** - drogi wewnętrzne dojazdowe;
- oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX** - ciągi pieszo - jezdne;
- oznaczona na rysunku planu symbolem **KR** - istniejaca ścieżka rowerowa;

c) pod parkingi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem **KP1, KP2, KP3**;

5) pod tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **E** - stacja transformatorowa.

3. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenie obszaru o których mowa w **§ 3**, ust.1. pkt 2 lit. d - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych o Najwyższej Ochronie Nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenów i cyfry określające wyróżnione tereny;

5) strefy ograniczonego użytkowania.

5. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) *planie* – należy przez to rozumieć miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały;

2) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, w skali 1:1000, będące załącznikiem nr 1 do przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Zbąszynku;

3) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) *terenie* - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowym lub literowym i cyfrowym dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;

5) *przeznaczeniu podstawowym terenu* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) *przeznaczeniu uzupełniającym terenu* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;

7) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Obiekty budowlane nie muszą przylegać do nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale nie można jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy do 1,50 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 m, okapy i gzymsy do 0,8 m.;

8) *obowiązującej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się: przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8m, przekroczenie linii, przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5m., cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0m.;

9) *wskaźnikach zagospodarowania terenu* – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, odrębne dla wybranych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;

10) *powierzchni całkowitej budynku* -należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;

11) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

12) *powierzchni całkowitej zabudowy* – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie terenu;

13) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu;

14) *wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu;

15) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu;

16) *dostępie do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazd do drogi publicznej;

17) ciągach *pieszo -jezdnych* - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące dojścia i dojazdy do działek budowlanych, umożliwiające dostęp do drogi publicznej;

18) *drogach wewnętrznych* - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące między innymi drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;

19) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowany, spełniający zazwyczaj wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska i klimatu, pełniący funkcje społeczno-usługowe na rzecz mieszkańców, Są to miejskie tereny zieleni i wypoczynku;

20) *zieleni izolacyjnej* - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

21) *placu publicznym wielofunkcyjnym* – należy przez to rozumieć obszar o lokalnym znaczeniu w skali osiedla tworzący wraz z obszarami przestrzeni publicznych system powiązań funkcjonalno – przestrzennych, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych oraz ze względu na rolę pełnioną w przestrzeni wymagający specjalnego ukształtowania z priorytetem dla komunikacji pieszej i zieleni;

22) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz budowle wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

23) *małym domu mieszkalnym* - należy przez to rozumieć typ domu, który może mieć od dwu do najwyżej czterech mieszkań w budynku stojącym na działce będącej współwłasnością jego mieszkańców;

24) zabudowie usługowej użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności;

25) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);

26) *uciążliwość dla otoczenia* - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);

27) *urządzeniach towarzyszących* - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

28) *stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

29) strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci a w przypadku awarii - na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;

30) w odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

§ 4. 1. **Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.**

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się – wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu – elementy zagospodarowania działki, obejmujące w szczególności: budowle infrastruktury drogowej, zieleń, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz – w zależności od ustalonego w planie rodzaju jego przeznaczenia – obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane, obiekty gospodarcze i obiekty małej architektury.

4. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50.0 m. n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych.

1) dbanie o docelowe ukształtowanie linii zabudowy, zieleni i ogrodzeń, w szczególności od strony dróg;

2) zachowanie odpowiednich gabarytów budynków w zakresie ich wysokości, formy dachu i układu kalenicy;

3) realizację w granicach każdej nieruchomości terenów biologicznie czynnych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej – drzewa;

4) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy pod realizację:

a) utwardzonego wjazdu na teren działki;

b) dojścia do budynku;

c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na

śmieci; d) miejsc do parkowania;

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

f) zieleni urządzonej i elementów małej architektury;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności przy granicy działki, w przypadku gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;

6) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów budowlanych:

a) tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły, kamienia,

drewna; b) substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;

7) zakazuje się:

a) stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem obiektów budynków infrastruktury technicznej;

b) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznych;

8) ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

a) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);

b) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;

c) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard: na terenach zabudowy mieszkaniowej, dróg publicznych i dróg wewnętrznych , obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej.

§ 6. 1. **Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

2. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

4. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie.

5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu ekologicznych nośników energii, niepowodujących zanieczyszczenia atmosfery.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

1) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

1) utrzymanie, w miarę możliwości, istniejącą zieleń, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, pod warunkiem wyrównania strat poniesionych w strukturze zieleni;

2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

8. W zakresie ochrony przed hałasem: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2** i **MU** - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny mieszkaniowe jednorodzinne”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

9. Na terenach objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

10. Tereny objęte opracowaniem położone są poza obszarami chronionymi prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. nie leżą na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarach chronionego krajobrazu i znajdują się poza granicami obszaru Natura 2000 - obszarów ptasich i siedliskowych.

§ 7. 1. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem , obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na terenach objętym planem nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych się do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie występują też stanowiska archeologiczne.

§ 8. 1. **Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

2. Przestrzenie publiczne stanowią: drogi publiczne, place, zieleń urządzona ogólnodostępna i ogólnie dostępne wnętrza urbanistyczne.

3. Nakazuje się na terenach przestrzeni publicznej zapewnienie dostępności osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez:

1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych;

2) umożliwienie przy zagospodarowywaniu terenów i projektowanych obiektach budowlanych (w tym budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego) i na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, swobodne poruszanie się osób z osłabioną sprawnością ruchową.

4. Dopuszcza się, przy zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej możliwość realizowania:

1) miejsc nadających się do siedzenia – schody, murki, stopnie, barierki, miejsca w ogródkach lokali gastronomicznych;

2) miejsc do uprawiania sportu – np. skatepark, ścieżki rowerowe, koszykówka uliczna;

3) miejsc dla organizacji imprez masowych;

4) zieleni niskiej i roślin dekoracyjnych, rabat kwiatowych, klombów itp.;

5) fontann, informacji wizualnej, ogłoszeń, reklamy;

6) elementów artystycznych takich jak rzeźby, pomniki, elementy artystyczne w posadzce, itp.;

7) różnych form oświetlenia.

§ 9. W zakresie ustalenia granic i sposobów 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, nie czyni się ustaleń z uwagi na to, ze na terenach objętych planem nie występują tereny górnicze a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. **Ustala się szczegółowe zasady scalenia i podziału nieruchomości.**

2. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

3. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) obowiązek zapewnienia dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek dostępu do infrastruktury technicznej i do drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo- jezdne o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.;

2) konieczność uwzględnienia istniejącego i projektowanego uzbrojenia, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przepisami odrębnymi;

3) minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) usługowej - 1 000 m^2;

b) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 600 m^2;

c) szerokość frontu działki min. 20,0m.;

d) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 90°;

4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią:

1) istniejąca droga publiczna klasy G (główna) oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;

2) istniejąca droga powiatowa klasy Z (zbiorcza) oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ1;

3) uzupełnienie układu komunikacji stanowią projektowane drogi zbiorcze, projektowane drogi lokalne, wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDW i KDX.

3. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą a w szczególności: ogólnodostępnych miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych;

2) elementów małej architektury i zieleni.

4. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia według przepisów odrębnych.

5. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w 100% w ramach terenu planowanej inwestycji, co w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

§ 12. 1. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone wg. przepisów odrębnych, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
3) dopuszcza się zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:

1) nakazuje się - odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, o ile spełniają one parametry zgodne z przepisami odrębnymi;
2) zakazuje się - zrzutu ścieków bezpośrednio do wód i gruntu;
3) dopuszcza się - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, jeżeli nie spełniają one parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. W zakresie gospodarki odpadami: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej;
2) nakazuje się zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi z projektowanych stacji transformatorowych.
3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora;

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - dopuszcza się dostawę ciepła poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł (np. kolektory słoneczne).

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi:

1) trasy projektowanych gazociągów należy, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
2) przyłącza gazowe realizować do granicy działki budowlanej.

10. W zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się:

1) tymczasowe zagospodarowanie części terenu, nie wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem, na zieleń urządzoną lub niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne lub tymczasowe parkingi terenowe;

2) tymczasowe zagospodarowanie terenu, wyłącznie na czas trwania imprez sezonowych w formie obiektów nie trwale związanych z gruntem, w tym obiektów o funkcji handlowej, gastronomicznej, wystawienniczo-ekspozycyjnej i urządzeń służących rekreacji (np. place zabaw dla dzieci, siłownia na wolnym powietrzu).

§ 14. Ustala się stawki służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2 , MU – 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: U -30%;

3) dla terenów pozostałych: 1%.

Rozdział 3.
Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

§ 15. 1. Ustala się zasady dla terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych OWO Nr 144 Dolina KopalnaWielkopolska.

2. Nakazuje się:

1) wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną;

2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się zasady dla terenów położonych w strefie kontrolowanej gazociągu (o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa) o szerokości 2.0m., (po 1,0m od osi gazociągu w obydwie strony) zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy;

2) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;

3) dopuszcza się lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;

4) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 17. Ustala się strefy techniczne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z odrębnymi przepisami.

Rozdział 4.
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 18. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN1, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające: - pod nieuciążliwą działalność usługową, handlową lub rzemieślniczą, realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;

3) pod ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) intensywność zabudowy nie większa niż 0,56;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy – w odległości:

- 6,0m. od linii rozgraniczającej drogę klasy zbiorczej oznaczonej w planie symbolem KDZ;
- 6,0m. od linii rozgraniczającej drogę klasy lokalnej oznaczonej w planie symbolem KDL;
- 6,0m. od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW i 4,0m. od linii rozgraniczającej ciąg pieszo -jezdny oznaczony w planie symbolem KDX;

2) ustala się, obowiązującą linie zabudowy w odległości 0.0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW przylegającą do placu publicznego oznaczonego w planie symbolem ZP.

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych kołowych i wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

b) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na mieszkanie;
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) szerokość elewacji frontowej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – do 20,0m.;

b) dla zabudowy szeregowej – od 6,0m do 9,0m.;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,0 m.; b)

gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

3) w zakresie geometrii dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci:

- dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°;
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;

b) dopuszcza się dachy płaskie;

c) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 19. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN2, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową - małe domy mieszkalne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające:

- pod nieuciążliwą działalność usługową, handlową lub rzemieślniczą, realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części lokalu mieszkalnego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- pod ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości:

- 10,0m. od terenów zieleni izolacyjnej;
- 6,0m. od linii rozgraniczającej drogę klasy zbiorczej oznaczonej w planie symbolem KDZ;
- 6,0m. od linii rozgraniczającej drogę klasy lokalnej oznaczonej w planie symbolem KDL;
- 6,0m. od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW i 4,0m. od linii rozgraniczającej ciąg pieszo -jezdny oznaczony w planie symbolem KDX;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych kołowych i wewnętrznych;

b) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na mieszkanie;
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) szerokość elewacji frontowej - do 25,0m.;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 12,0 m.; b)

gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

3) w zakresie geometrii dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci:

- dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°;
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;

b) dopuszcza się dachy płaskie;

c) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 20. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-7.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniowo - usługowa;

2) uzupełniające: pod urządzenia towarzyszące;

3. Nakazuje się, aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

1) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;

2) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.

4. Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciel lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.

5. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy i nie większy niż 1,4;

b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni terenu;

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15 % powierzchni terenu;

d) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości nieruchomości gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;

e) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na lokal mieszkaniowy;
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę klasy zbiorczej oznaczoną w planie symbolem KDZ;
- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę klasy lokalnej oznaczoną w planie symbolem KDL;
- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW;

2) ustala się, obowiązującą linie zabudowy w odległości 0.0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW przylegająca do placu publicznego oznaczonego w planie symbolem ZP.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej -– nie większa niż do 30,0 m.;

b) wysokość zabudowy:

- do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 12,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

2) w zakresie geometrii dachów:

- dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45°.

§ 21. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planie symbolem U1, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę usługową użyteczności publicznej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające: pod usługi niepubliczne.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

a) wskaźnik intensywności nie większy niż 1,2;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 60 %;

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu;

d) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług publicznych w ilości nie mniejszej niż 6 miejsce postojowe na 100,0 m² powierzchni całkowitej lub użytkowej , lub 6 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę klasy lokalnej oznaczonej w na rysunku planu symbolem KDL;
- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW i
- 6,0m od linii rozgraniczającej cięg pieszo -jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KDX;

2) ustala się, obowiązującą linie zabudowy w odległości 0.0m. od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW przylegającą do placu publicznego oznaczonego symbolem ZP.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej -– nie większa niż 35,0 m.;

b) wysokość zabudowy:

- do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 12,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

2) w zakresie geometrii dachów:

- dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45°.

§ 22. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planie symbolem U, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę usługową nieuciążliwą wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające: pod zabudowę użyteczności publicznej;

3) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych;

b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciel lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

a) wskaźnik intensywności nie większy niż 1,4;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 70 %;

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;

d) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0 m² powierzchni sprzedaży, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie w pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nakazuje się dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych, składowania odpadów.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 6,0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDWi o linii rozgraniczających ciągów pieszo -jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej -– nie większa niż do 35,0 m.;

b) wysokość zabudowy:

- do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 12,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

2) w zakresie geometrii dachów:

- dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45°;
- dopuszcza się dachy płaskie.

§ 23. 1. **Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem ZI, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod pasy zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

2) uzupełniające: pod skwery, zieleńce, pod ścieżki piesze, rowerowe, elementy małej architektury.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90% powierzchni terenu;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. **Wyznacza się teren zieleni i wód oznaczony na rysunku planu symbolem ZP- dla którego ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń urządzona;

b) plac publiczny wielofunkcyjny pozwalajacy na realizację różnych form aktywności związanej z rekreacją i wypoczynkiem;

2) dopuszcza się:

a) wody powierzchniowe;

b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

c) możliwość lokalizacji tymczasowych 1 kondygnacyjnych obiektów kubaturowych związanych z funkcją wiodącą;

d) lokalizację obiektów małej architektury.

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) nakazuje się zachowanie szerokości placu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 25. 1. **Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem E - dla których ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod stację transformatorowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury

technicznej; b) zieleń izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się:

1) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

2) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania.

§ 26. 1. **Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDG- istniejąca droga publiczna (klasy G) - Północna Obwodnica Zbąszynka.**

2. Parametry techniczne i użytkowe odpowiadające istniejącej Północnej Obwodnicy Zbąszynka.

§ 27. 1. **Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ1- istniejąca droga publiczna powiatowa (klasy Z).**

2. Parametry techniczne i użytkowe odpowiadające istniejącej drodze powiatowej.

§ 28. 1. **Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ i KDL, drogi publiczne: zbiorcze (klasy Z), lokalne (klasy L) dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) pod obiekty komunikacji pieszej i rowerowej;

2) pod urządzenia związane z obsługą komunikacji: kiosków, zadaszeń, elementów małej architektury, tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) korektę elementów układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i przebudowy dróg;

b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;

c) lokalizację zieleni.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: nakazuje się utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi klasy zbiorczej **KDZ** – nie mniej niż 15,0m.

2) dla dróg klasy lokalnej **KDL** – nie mniej niż 14,0 m.

§ 29. 1. **Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDW- drogi wewnętrzne, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) pod obiekty komunikacji pieszej i rowerowej;

2) pod urządzenia związane z obsługą komunikacji – zatoki, parkingi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) korektę elementów układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i przebudowy dróg;

b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;

c) lokalizację zieleni;

d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - elementów małej architektury znaków informacyjnych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: nakazuje się utrzymanie dróg o szerokości liniach rozgraniczających 9,0m. a placyki manewrowe o wym. 12.0m x 12.0m. zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. **Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami KDX- ciągi pieszo - jezdne, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) pod ścieżki rowerowe;

2) pod zieleń urządzoną.

3. dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się realizację ciągów pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających 6.0m. zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. **Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami KR - istniejąca ścieżka rowerowa.**

2. Parametry techniczne i użytkowe odpowiadające istniejącej ścieżce położonej wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ1.

§ 32. 1. **Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami KP1, KP2, KP3 - parkingi publiczne, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa usługowa;

2) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona;

3) obiekty małej architektury.

3. zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni w ilości minimum 15% powierzchni organizowanego terenu;

2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych związanych z funkcją wiodącą o powierzchni zabudowy maksymalnie 100m^2;

a) powierzchnia zabudowy maksimum 15 % powierzchni terenu;

b) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy usługowej – jedna kondygnacja nadziemna, ale całkowita wysokość budynku, liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu - maksimum 6.0m.;

2) dachy budynków dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40^{o} kryty dachówką.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się:

1) dla parkingu KP1 - do 80 miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) dla parkingów KP2 i KP3 - do 70 miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

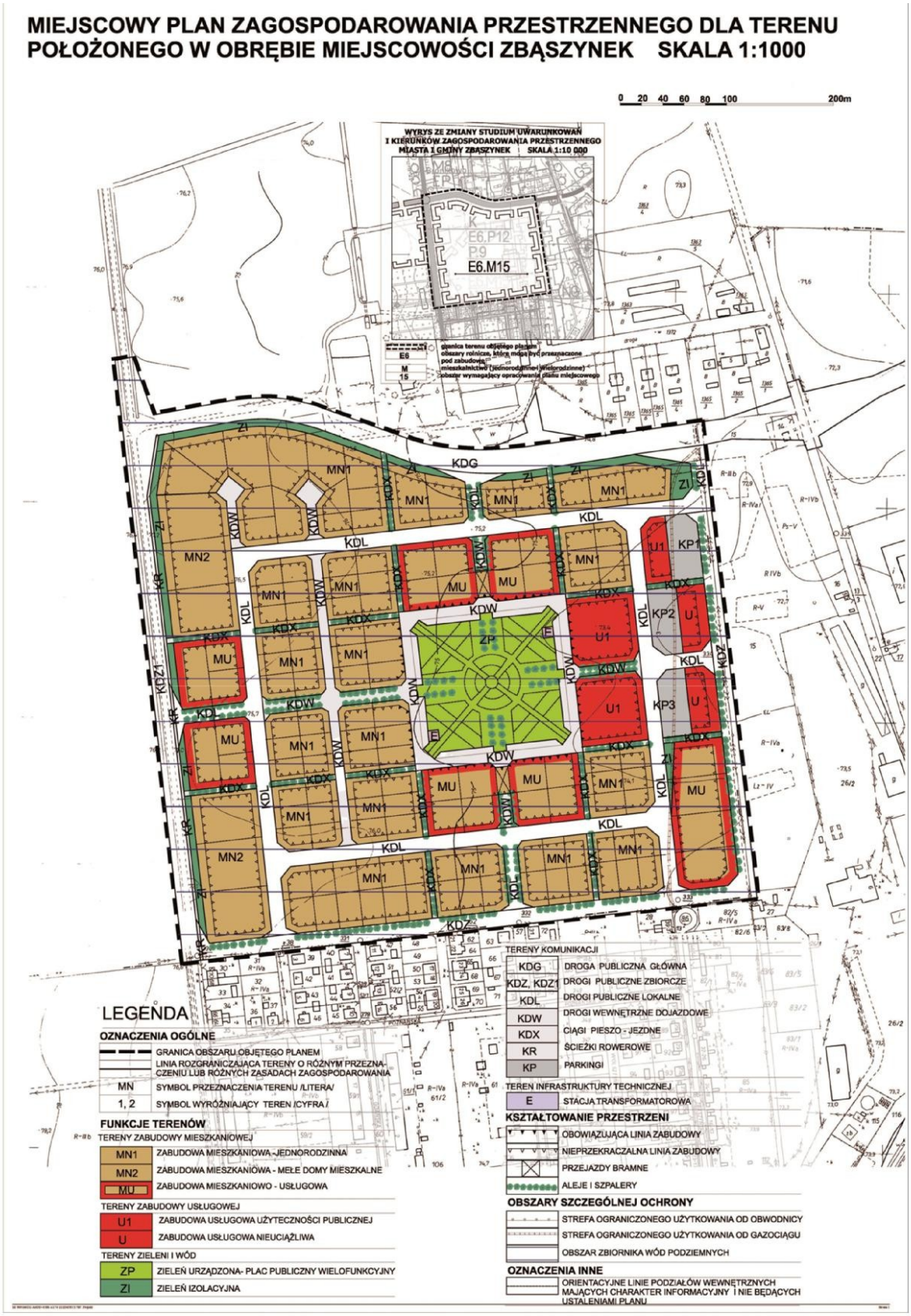
§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zbąszynku.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/61/2016
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 25 sierpnia 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/61/2016

Rady Miejskiej w Zbąszynku

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU:

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Zbąszynka w sprawie braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zbąszynku w dniach od 5 lipca 2016r. do 26 lipca 2016r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 9 sierpnia 2016r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/61/2016

Rady Miejskiej w Zbąszynku

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz.778 ze zm.) art. 7 ust.1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* z 20.08.2013r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze zm.) Rada Miejska w Zbąszynku rozstrzyga, co następuje:

1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek obejmującego tereny w granicach określonych w załączniku graficznych nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
   a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Zbąszynku;
   b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
   c) własnych operatorów sieci;
   d) wynikających z porozumień w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego.

UZASADNIENIE

I. Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXII/63/2013 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 sierpnia 2013r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Dąbrówka Wlkp. w rejonie osady Bronikowo, obecnie po zmianie granic miasta Zbąszynka, dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 25,0 ha położony jest w północno – zachodniej części miasta, od północy graniczy z Północną Obwodnicą miasta Zbąszynek, od wschodu z zabudową usługowo – przemysłową zlokalizowaną przy ul. Czarna Droga, od zachodu z powiatową drogą nr 1215F (ul. Wojska Polskiego), od południa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu, teren objęty jego granicami przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej oraz terenów zielonych. Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń, a tworząc poprawne warunków funkcjonowania terenów również minimalizację konfliktów przestrzennych. Ustalone w aktualnie opracowywanym planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na atrakcyjne i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie przestrzeni, z przeznaczeniem terenu dla atrakcyjnych funkcji, co niewątpliwie przyczyni się do ożywienia tych terenów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz.778 ze zm.).

1. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) uwzględniono w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie:
   linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, (lokalizacji placu publicznego wielofunkcyjnego wraz z zielenią urządzoną w centrum zespołu), wprowadzenia szpalerów drzew i alei, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograni-czeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
   a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
   b) nakazu ochrony istniejącej i projektowanej zieleni wskazanej na rysunku planu;
   c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
   d) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumienie przepisów odrębnych;

4) dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

Ustalenia projektu miejscowego planu spełniają wymagania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego na terenie przylegającym do granicy zabytkowego zespołu urbanistycznego Zbąszynka oraz w sąsiedztwie zespołu folwarcznego w Bronikowie poprzez:

a) ustalenie zasad kształtowania przestrzeni w nawiązaniu do rozplanowania historycznego układu urbanistycznego Zbąszynka poprzez odpowiednie rozplanowanie podziałów przestrzennych oraz funkcjonalnych, a także proporcji i relacji pomiędzy zasadniczymi elementami układu urbanistycznego ze szczególnym uwzględnieniem roli zieleni komponowanej;

b) nawiązanie do historycznego ukształtowania zabudowy w zakresie podstawowych parametrów, intensywności, układu i skali zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;

c) nawiązanie formami architektonicznymi nowej zabudowy do charakterystycznych cech istniejącej na terenie miasta zabudowy historycznej, przede wszystkim w zakresie ukształtowania brył,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

a) ustanowienie odpowiednich zasad sytuowania i wymagań techniczno- sanitarnych, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne i budynki przeznaczone dla osób niepełnosprawnych,

b) określenie zasad ochrony środowiska, zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, wyznaczenie terenu dla rekreacji i sportu i wprowadzenie dużej ilości zieleni w postaci szpalerów drzew i alei wzdłuż ulic,

c)położenie nacisku na właściwe usytuowanie budynków w przestrzeni i zapewnienie im właści-wych warunków sąsiedzkich, aby w stopniu maksymalnym ograniczyć niekorzystne wpływy oto-czenia.

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych, właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni, stosując rozwiązania najkorzystniejszego z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego, gospodarczego, przestrzennego oraz najkorzystniejszego z punktu widzenia realizacji;

7) prawo własności poprzez ustalanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym zasadę ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, zasadę dobrego sąsiedztwa, zasadę uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym cenionych wartości określonych ustawowo jak: walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebę ochrony interesu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały przez organy wojskowe zgłoszone do analizowanego terenu. Brak jest obiektów i urządzeń służących obronności.
Na terenie nie można realizować obiektów o wysokości powyżej 50,0m n.p.t. bez zgłaszania zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) potrzeby związane z interesem publicznym poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, pod urządzenia służące ochronie środowiska, pod usługi publiczne związane z kulturą, edukacją, zdrowiem i wypoczynkiem;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury (dróg publicznych, i przewodów służących do przesyłu wody, energii, pary, gazów) oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zbąszynku, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicz- nym na adres Urzędu;

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

2. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. z 2016r. poz. 778 ze zm.) uwzględniono w sposób następujący:

1) ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Zbąszynka zważył interes publiczny i interesy prywatne. Realizacja planowanych inwestycji odpowiednio wykorzysta i zmieni istniejący stan zagospodarowania terenu agencji, przeznaczając go na osiedle mieszkaniowe z odpowiednio rozmieszczoną funkcje mieszkaniową, usługową i wypoczynkową i dobrze rozplanowaną komunikacją i zielenią;
2) dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy: środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
   - inwentaryzację urbanistyczną;
   - opracowanie ekofizjograficzne;
   - prognozę oddziaływania na środowisko;
   - analizę zapisów studium;
   - analizę wniosków i uwag od osób prywatnych i od organów opiniujących i uzgadniających plan.

   Z analiz wynika, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym uwzględnia wszystkie uwarunkowania w nich określone.

3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. z 2016r. poz. 778 ze zm.) dotyczącego ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środo-wiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
2) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny;
3) racjonalne wykorzystania przestrzeni, która jest związana z pozyskiwaniem potrzebnych surowców, źródeł energii oraz z produkowaniem określonych dóbr i usług na potrzeby społeczeństwa;
4) zapewnienie mieszkańcom najwyższego poziomu życia na terenie objętym planem.

4. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek

Gmina Zbąszynek obecnie przystąpiła do sporządziła analizy studium, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowania i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym brak jest na obecną chwilę określenia zgodności miejscowego planu z wynikami tej analizy.
Natomiast sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uchwalonego uchwałą Nr XVII/77/2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000r. zmienianego uchwałami Nr XLVIII/39/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010r., Nr XVII/21/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dniu 29 marca 2012r., Nr

XXV/92/12 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 grudnia 2012 r. i Nr XLI/33/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dniu 29 maja 2014r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planem miejscowym objęty jest teren o pow. ~ 25,0 ha stanowiący własność Skarbu Państwa. Zgodnie obowiązującymi przepisami - ustawą z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U.z 2015r poz. 1014, 1830 ze zmianami z 2016r. poz. 50, 585) zakłada się, że Gminie Zbąszynek zostaną przekazane grunty rolne przeznaczone na cele publiczne.

1. Podstawowymi dochodami Gminy będą podatki od nieruchomości, obiektów i budowli. Będą to dochody stabilne i długotrwałe. Wystąpią też dochody związane z rentą planistyczną, opłatami adiacenckimi z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, podatki od czynności administracyjnych cywilno – prawnych z tytułu obrotu nieruchomościami.
2. Wydatki gminy, to budowa ulic i infrastruktury technicznej oraz koszty związane z dokumentacja planistyczną i budowlaną, koszty wycen gruntów i podziałów geodezyjnych. Nie wystąpią koszty związane ze spadkiem wartości nieruchomości, odszkodowań za ograniczenie gruntów, budowę urządzeń związanych z ochroną środowiska. Docelowo dochody gminy będą większe od wydatków gminy.

II. Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.).

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz.778 ze zm.) Burmistrz Zbąszynka przedstawia Radzie Miejskiej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek.

1. Dane ogólne

1) przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z Uchwały Nr XXXII/63/2013 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 sierpnia 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Dąbrówka Wlkp. w rejonie osady Bronikowo w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały;
2) miejscowy plan obejmuje teren graniczący od wschodu z ulicą Wojska Polskiego a od północy z Północną Obwodnicą Zbąszynka;
3) projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przstrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
4) projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uchwalonego uchwałą Nr XVII/77/2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000r. zmienianego uchwałami Rady Miejskiej w Zbąszynku: Nr XLVIII/39/2010 z dnia 24 czerwca 2010r.; Nr XVII/21/2012 z dnia 29 marca 2012r.; Nr XXV/ /92/2012 z dnia 20 grudnia 2012r.; Nr XLI/33/2014 z dnia 29 maja 2014r.

2. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Zbąszynku, Burmistrz Zbąszynka, jako organ wykonawczy uchwały podjął działania:

1) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza z dnia 25.10.2013r.), przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (z dnia 25.10.2013r.) oraz na BIP (z dnia 24.10.2013r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 22 listopada 2013r.;
2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: RIT.I.6722.5.2013 z dnia 24.10.2013r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu;
3) wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) z uwagi na brak wniosków osób indywidualnych – nie rozstrzygał w sprawie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych przez osoby indywidualne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodaro-wania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek;
7) uzyskał w dniu 4 grudnia 2014 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
9) ogłosił w prasie miejscowej(Gazeta Wyborcza z dnia 27.10.2013r.), przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (w dniu 25.10.2013r.) oraz w BIP (w dniu 24.06.2016r.);
10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w granicach opracowania planu do publicznego wglądu w dniach od 5 lipca 2016r.do 26 lipca 2016r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 26.07.2016 r. o godz. 14:00;
11) wyznaczył w ogłoszeniach termin,w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Zbąszy-nek – nieprzekraczalny termin 9 sierpnia 2016r.;
12) odstąpił od rozstrzygania w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu – z uwagi na ich brak.

Ponadto, przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 353 ze zm.), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

3. Wnioski

1) Do uchwały uchwalającej miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek załącza się załączniki, tj.:
   a) załącznik Nr 1 - stanowiący integralną część uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
   b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu;
   c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.
2) Rysunek planu został sporządzony na mapie w skali 1: 1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.
Wobec spełnienia określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogów formalno – prawnych w zakresie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedłożony projekt uchwały w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rekomenduje się Radzie Miejskiej celem uchwalenia.