UCHWAŁA NR XXXV/110/2017
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU

z dnia 23 listopada 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek (Uchwała Nr XVII/77/2000 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000r. ze zmianami), zwany dalej "planem".

2. Zmiana planu obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - stanowiący rysunek planu zatytułowany: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła, opracowany w skali 1 : 1000;
2) załącznik nr 2 - stanowiący rostrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła;
3) załącznik nr 3 - stanowiący rostrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12^0;
2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0 ;
3) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z którą należy sytuować ścianę budynku;
5) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
6) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
7) **pieszo - jezdni** - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
9) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symblami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
   c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
   d) ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg, z uwzględnieniem pkt 2 lit. h,
   e) ogrodzeń betonowych od strony terenów dróg, z uwzględnieniem pkt 2 lit. h,
   f) urządzeń reklamowych;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) urządzeń budowlanych,
   b) obiektów małej architektury,
   c) sieci obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,
   d) kondygnacji podziemnych,
   e) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3 m^2,
   f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m^2,
   g) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m od strony terenów dróg oraz nie większej niż 1,8 m od granicy sąsiednich działek budowlanych,
   h) ogrodzeń pełnych lub betonowych na granicy sąsiednich działek budowlanych, o wysokości nie większej niż 1,8 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
2) dopuszczenie na terenie komunikacji nasadzenia drzew pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
4) na terenach **MN** i **MN/U** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po ich wcześniejszym podczyszczeniu, zgodnie z przpisami odrębnymi;
5) na terenach **KD-L** i **KDW** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich wcześniejszym podczyszczeniu, z godnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie;
6) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, odprowadzenia ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
7) dopuszczenie stosowania wyłącznie paliw i systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń;

8) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenów **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenu **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji:

- szpitali jak dla terenów szpitali w miastach,
- domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
- szkół, przedszkoli i żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się stosowanie przepisów odrębnych w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
2) uwzględnienie położenia obszru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzcniom, w granicach terenu drogi publicznej.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
4) dopuszczenie stosowania uspokojenia ruchu, w tym lokalnych przewężeń jezdni oraz przy pomocy zieleni;
5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniej niż:
   a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użykowego,
   b) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej biur i urządów: 20 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 25 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   d) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 5 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   f) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych i wystawienniczych: 20 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zopatrzonych w kartę parkingową,
   g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

i) na każde 100 łóżek w hotelach: 30 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zopatrzonych w kartę parkingową,

j) na każde 100 korzystających jednocześnie z usług sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

k) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w literze b - j: 20 stanowisk, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) nakaz zapewnieniana działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej biur i urzędów: 7 stanowisk postojowych,

b) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej lokali handlowych: 10 stanowisk postojowych,

c) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów oświatowych: 10 stanowisk postojowych,

d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 7 stanowisk postojowych,

e) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych i wystawienniczych: 3 stanowiska postojowe,

f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 3 stanowiska postojowe,

g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 1 stanowisko postojowe,

h) na każde 100 korzystających jednocześnie z usług sportu i rekreacji: 3 stanowiska postojowe,

i) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w literze a - h: 7 stanowisk postojowych;

7) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do tego przeładunku, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5 i 6.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** ustala się:

1) lokalizacje zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części i elementy budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, tarasy, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m;

2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

a) wolno stojącego na terenach **1MN**, **2MN** i **3MN**,

b) wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej na terenie **4MN**;

3) dopuszczenie sytuowania garażu lub budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jako obiektu zblokowanego i przylegającego na całej długości do sąsiedniego garażu lub budynku gospodarczego, o powierzchni nie większej niż 35 m^2 i wysokości nie większej niż:

a) 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,

b) 6,0 m w przypadku dachu stromego;

4) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) garażu wolno stojącego lub dobudowanego:

- o powierzchni nie większej niż 50 m^2,
- o wysokości nie większej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
- o wysokości nie większej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego,

b) budynku gospodarczego wolno stojącego w głębi działki budowlanej:

- o powierzchni nie większej niż 35 m^2,
- o wysokości nie większej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
- o wysokości nie większej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) powierzchnie zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;

7) powierzchnie biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;

8) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2;

9) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji pod dachem stromym i nie większą niż 10,0 m;

10) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych strome,

b) dla garaży i budynków gospodarczych płaskie lub strome;

11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, nie mniejszą niż:

a) w perzypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej:

- 700 m^2 na terenach **1MN**, **3MN** i **4MN**,
- 650 m^2 na terenie **2MN**,

b) 500 m^2 w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;

12) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m^2;

13) wysokość wolno stojącej stacji transformatorowej nie większą niż 3,6 m;

14) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza pasem, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne **KDW**;

15) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5-7.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się:

1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części i elementy budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, tarasy, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m;

2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego;

3) lokalizację budynków, o których mowa w pkt 2, jako wolno stojących;

4) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) garażu wolno stojącego lub dobudowanego:

- o powierzchni nie większej niż 50 m^2,
- o wysokości nie większej niż 4,0 m,

b) budynku gospodarczego wolno stojącego w głębi działki budowlanej:

- o powierzchni nie większej niż 35 m^2,
- o wysokości nie większej niż 4,0 m,

c) magazynu wolno stojącego lub dobudowanego:

- o powierzchni nie większej niż 200 m^2,

- o wysokości nie większej niż 7,0 m,

d) wiaty wolno stojącej lub dobudowanej:

- o powierzchni zadaszenia nie większej niż 300 m^2,
- o wysokości nie większej niż 7,0 m;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) dopuszczenie sytuowania:

a) garażu lub budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jako obiektu zblokowanego i przylegającego na całej długości do sąsiedniego garażu lub budynku gospodarczego, o powierzchni nie większej niż 35 m^2 i wysokości nie większej niż 4,0 m,

b) magazynu lub wiaty bezpośrednio przy północnej granicy z sąsiednią działką budowlaną o powierzchni i wysokości wskazanej w pkt 4 lit. c i d;

7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;

8) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%;

9) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2;

10) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;

11) dachy płaskie;

12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działekpod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, nie mniejszą niż 700 m^2;

13) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m^2;

14) wysokość wolno stojącej stacji transformatorowej nie większą niż 3,6 m;

15) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m^2;

16) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną **3KDW**;

17) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5-7.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KD-L** ustala się:

1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych - drogę klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m;

4) lokalizację obustronnych chodników i ścieżek rowerowych, o szerokości co najmniej 2 m, z dopuszczeniem zamiany chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenach **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;

3) na terenie **4KDW** lokalizację jezdni, z dopuszczeniem:

a) lokalizacji chodnika po zachodniej stronie terenu,

b) zamiany na pieszo-jezdnię.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5,6, § 4 pkt 1 lit. d,e,f oraz § 4 pkt 2 lit. b,e,f,g,h, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Tracą moc w zakresie niniejszej uchwały ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie miasta Zbąszynek przyjętego uchwałą nr IX/19/2003 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 21 sierpnia 2003 r.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

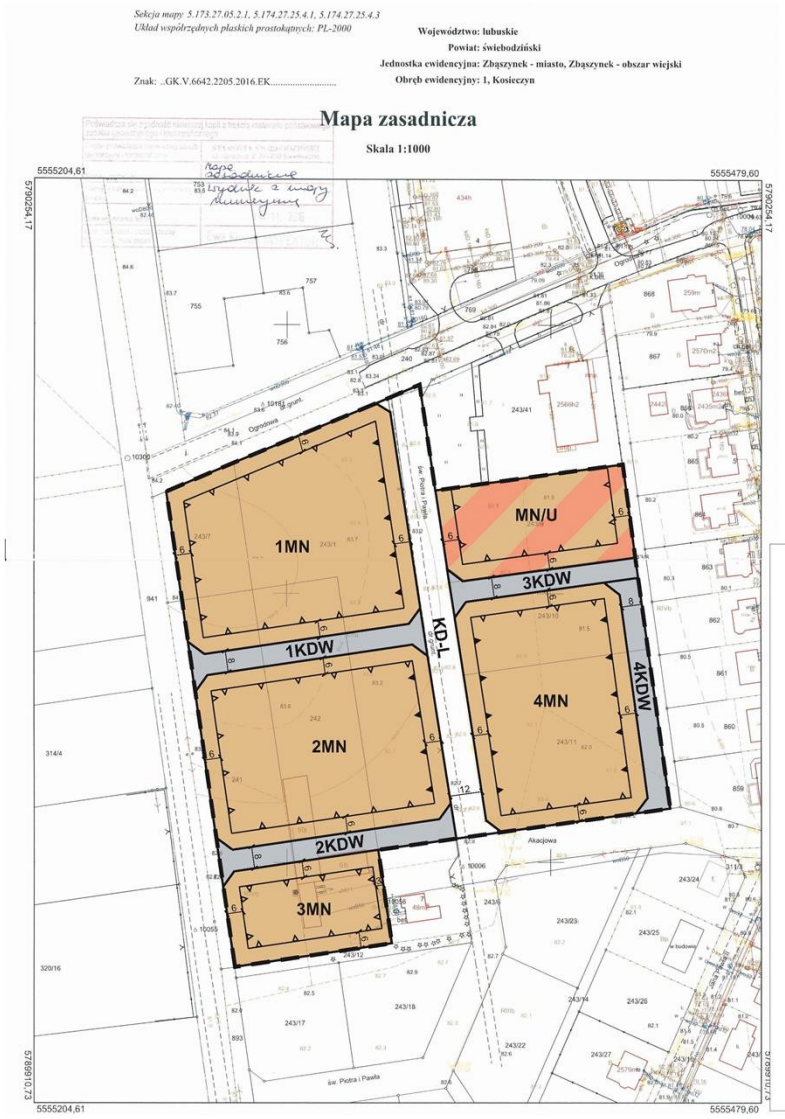
Jan Mazur

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/110/2017
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 23 listopada 2017 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZBĄSZYNEK W REJONIE ULIC OGRODOWA I ŚW. PIOTRA I PAWŁA

ZAŁĄCZNIK NR 1

1: 1000 0 30 m



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem (stanowiąca jednocześnie granicę obszaru występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- KD-L — Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK

1: 10000



FUNKCJE OBSZARÓW:
M MIESZKALNICTWO (WIELORODZINNE, JEDNORODZINNE)
E EKOLOGIA (LASY, PARKI, TERENY OTWARTE)

DZIAŁANIA OPERACYJNE:
6 OBSZARY ROLNICZE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ (ŁĄKA, POLE)
13 OBSZARY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ
15 OBSZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/110/2017

Rady Miejskiej w Zbąszynku

z dnia 23 listopada 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Zbąszynku

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się, co następuje:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29 września 2017 r. do 19 października 2017 r., informację o wyłożeniu zmiany planu publikowano w ogłoszeniu prasowym „Gazeta Wyborcza", na BIP i na tablicy ogłoszeń, określono nieprzekraczalny czas składania uwag do projektu zmiany planu - do 3 listopada 2017 r.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła, wniesiono w terminie określonym w ogłoszeniu 2 pisma zawierające 4 uwagi w całości uwzględnione przez Burmistrza Zbąszynka oraz wprowadzone do ww. projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/110/2017

Rady Miejskiej w Zbąszynku

z dnia 23 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadanie w zakresie realizacji drogi klasy lokalnej oraz dróg wewnętrznych (we fragmentach) przewidzianej w zmianie planu prowadzić będą właściwe jednostki gminne; teren KD-L i tereny KDW (we fragmentach) stanowią własność gminy;
2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej,sieci energetycznej i sieci gazowej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Zbąszynek;
5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Zbąszynek;
6) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu - finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno–prawnym lub w formie partnerstwa publiczno–prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

UZASADNIENIE

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła.

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 2,69 ha i położony jest w miejscowości Zbąszynek, w zachodniej jego części. Jest to obszar pomiędzy ulicami: Ogrodowa, św. Piotra i Pawła oraz Akacjowa. Przedmiot opracowania stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, obecnie niezabudowane. Teren jest nieużytkowany rolniczo.
2. Sporządzenie zmiany planu wywołane zostało Uchwałą Nr XVI/11/2016 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 25 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa, św. Piotra i Pawła.
3. Obecnie na ww. obszarze obowiązuje Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek (Uchwała nr IX/19/2003 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 21.08.2003 r.).
4. Ustalenia zmiany planu miejscowego korespondują z zapisami Programu ochrony środowiska dla powiatu Świebodzińskiego na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 r. Program ten stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu powiatowym. Sporządzony został w oparciu o zapisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, nakładającej na organy samorządowe województwa, powiatu i gminy obowiązek sporządzania odpowiednio wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska.

   Wyżej wymieniony dokument określał sposoby ochrony dziedzictwa przyrodniczego i zasobów przyrody, zrównoważone wykorzystanie materiałów, wody i energii, sposób dalszej poprawy jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego, a także przedstawił zarządzenie programem ochrony środowiska. Cele te realizowane są w zmianie planu poprzez wprowadzenie zapisów mówiących o ochronie środowiska.
5. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek" (Uchwała Nr XVII/77/00 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 r. z późn. zm.), wskazuje dla obszaru objętego zmianą planu następujący kierunek zagospodarowania oznaczony symbolem E6.M15,13 tj. mieszkalnictwo (wielorodzinne, jednorodzinne) oraz ekologia (lasy, parki, tereny otwarte). Dla ww. terenów Studium zakłada następujące działania operacyjne:
   - obszary rolnicze, które mogą być przeznaczone pod zabudowę (łąka, pole),
   - obszary pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
   - obszary wymagające opracowania planu miejscowego.

   Biorąc powyższe pod uwagę, zmiana planu zgodna jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek".
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic

Ogrodowa, św. Piotra i Pawła i Akacjowa przeznacza tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, teren drogi publicznej klasy lokalnej oraz tereny dróg wewnętrznych. Realizacja planu prowadzić będzie zatem do niezbędnego uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz sieci dróg. Stopień zainwestowania terenów został określony zatem poprzez rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią i rodzajem dachu, zasady podziałów na działki budowlane, powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie biologicznie czynne. Przykładowo, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono zabudowę w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym
o wysokości planowanej zabudowy nie większej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji pod dachem stromym i nie większej niż 10,0 m. Wysokość ta nawiązuje gabarytami do zlokalizowanej na działkach sąsiednich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do zmiany planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Podkreślić należy, że zmiany, jakie nastąpią w krajobrazie na skutek realizacji planu będą znaczne, gdyż na terenach dotychczas nieużytkowanych rolniczo wprowadzona zostanie nowa zabudowa. Zmiana planu w sposób szczegółowy określiła jednak ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia, urządzenia reklamowe, szyldy, tablice informacyjne i elementy sieci infrastruktury technicznej. Zapisy zmiany planu, pomimo wprowadzenia nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów pozwolą na wytworzenie terenów o korzystnych walorach krajobrazowych i umożliwią zachowanie zdolności biologicznych terenów znajdujących się w granicach planu.

W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej ustalono dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne. Układ komunikacyjny na obszarze zmiany planu zapewni pojazdom samochodowym, rowerzystom oraz pieszym dostęp do wszystkich nieruchomości. Teren objęty zmianą planu nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną, dlatego też zmiana planu zakłada rozbudowę sieci na tym terenie i jej powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono również zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

W zmianie planu poprzez określenie wykorzystania istniejącego układu dróg oraz jego rozbudowę, przyjęcia prostego i czytelnego układu zabudowy, o optymalnej wielkości działek, wprowadzono ograniczanie transportochłonności nowego układu przestrzennego. Ustalenia zmiany planu zmierzają do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych poprzez dążenie do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -przestrzennej, jednocześnie dbając o ochronę warunków przyrodniczych.

Teren objęty zmianą planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zmiana planu uwzględnia występowanie ww. obszaru.

7. W zmianie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez m.in.:
   a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) dopuszczenie na terenie komunikacji nasadzenia drzew pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną,
   c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
   d) zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a w przypadku lokalizacji: szpitali jak dla terenów szpitali w miastach, domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej a szkół, przedszkoli i żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży),
   e) dopuszczenie stosowania wyłącznie paliw i systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń,
   f) ustalenie odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, odprowadzenia ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
   g) ustalenia w zakresie wód opadowych i roztopowych (na terenach MN i MN/U zagospodarowanie na działce budowlanej, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po ich wcześniejszym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, a na terenach KD-L i KDW odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich wcześniejszym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie).

   Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu, ale także zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.
8. Na obszarze objętym zmianą planu nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków do zmiany planu od właściwych organów wojskowych, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
9. Na obszarze objętym zmianą planu nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwia wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Parametry nowych działek zostały zatem częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć dróg. Wyznaczone w zmianie planu linie rozgraniczające

terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

10. Na obszarze objętym zmianą planu nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, dla poszczególnych funkcji wyznaczonych w zmianie planu ustalono odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, gdzie można realizować m.in. place zabaw czy urządzenia rekreacji plenerowej (ich lokalizacja może nastąpić bez względu na ustalenia zmiany planu). Ponadto zmiana planu uwzględnia m.in.: nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (opisano powyżej) a także ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Ponadto dopuszczono stosowanie wyłącznie paliw i systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń. W normatywie parkingowym, przypisanym do terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.
12. Zmiana planu uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
13. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń zmiany planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała, że łącznie spodziewane skutki finansowe uchwalenia mpzp szacuje się w wysokości 326.960 zł dochodu jednorazowego z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz około 4000 zł/rok dochodu wynikającego ze wzrostu podatków od nieruchomości. Jednocześnie prognoza wykazuje brak kosztów po stronie gminy związanych z wykupem terenów lub realizacją celów publicznych. Przewidywana budowa drogi publicznej KD-L i związane z nią koszty nie są bezpośrednim skutkiem uchwalenia przedmiotowej zmiany mpzp. Należy zatem stwierdzić, że realizacja

ustaleń planu nie będzie obciążać finansów publicznych, a wręcz pozytywnie wpłynie na budżet gminy.

14. Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła jest zgodne z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXVII/16/VI/2017 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 23 lutego 2017 r.). Wykazano w niej potrzebę prowadzenia prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla terenów gdzie obowiązują plany miejscowe uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ich uaktualnienia i dostosowania do obecnych wymogów i standardów w zakresie zapisów stosowanych w planowaniu przestrzennym, oraz dla terenów, na których występuje zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe i usługowe, przy czym powinny być to tereny w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.
15. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
16. Ponadto w trakcie procedury sporządzania planu osoby zainteresowane tematyką sporządzanych planów mogą wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu zmiany planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków.

    W terminie od 10 października 2016r. do 4 listopada 2016r. zbierane były wnioski do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła.
17. Projekt zmiany planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.
18. Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 września do 19 października 2017r., w dniu 19 października 2017r. odbyła się dyskusja publiczna. Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna osoba. W okresie składania uwag tj. do dnia 3 listopada 2017r., wpłynęły 2 pisma zawierające łącznie 4 uwagi. Jedna z uwag dotyczyła zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do nie mniejszych niż 650 m^2 na terenie oznaczonym symbolem 2MN. Druga z kolei uwaga, również złożona przez osobę fizyczną, dotyczyła następujących zagadnień: intensywności zabudowy ustalonej w projekcie zmiany planu oraz usunięcia z załącznika nr 1 do uchwały proponowanego podziału działek. W dniu 9 listopada 2017r. Burmistrz Zbąszynka rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag, uwzględniając je wszystkie. Wprowadzone korekty nie

spowodowały istotnych zmian w projekcie, które skutkowałyby ponowieniem procedury w niezbędnym zakresie. Skorygowana intensywność zabudowy rozwinięta została o doliczenie kondygnacji podziemnych, które i tak na każdym etapie procedury sporządzania zmiany planu, były dopuszczone. Natomiast zmiana powierzchni nowo wydzielonych działek na terenie 2MN dotyczyła wyłącznie właścicieli gruntów, który składali przedmiotową uwagę, a także Gminy Zbąszynek (są to jedyni właściciele gruntów wchodzących w skład terenu 2MN).

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt zmiany planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej Gminy Zbąszynek – www.zbaszynek.pl.

19. Burmistrz Zbąszynka, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej w Zbąszynku projekt uchwały wraz z załącznikami.
20. Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła pozwoli na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dokończenie założenia urbanistycznego, umożliwi regulację układu komunikacyjnego oraz realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z ustaleniami planu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.