



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 19 listopada 2015 r.

Poz. 2018

UCHWAŁA NR XII/100/15 RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 29 października 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie
Osowa Sień, gmina Wschowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIV/260/12 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osowa Sień gmina Wschowa, Rada Miejska we Wschowie uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o powierzchni ok. 5,1 ha położonego w obrębie geodezyjnym Osowa Sień, zwany dalej „planem”.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/392/13 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 września 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa.

3. Plan obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osowa Sień, gmina Wschowa”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

4. Obszar obejmujący działkę o nr ewid. 607/11 obejmuje się oddzielną procedurą opracowania planu miejscowego, na podstawie § 4 Uchwały Nr XXIV/260/12 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osowa Sień gmina Wschowa.

5. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

6. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) „**intensywność zabudowy**” wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) „**obszar**” - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) „**przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko**” – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w przepisach odrębnych;
- 4) „**przepisy odrębne**” - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 5) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” - linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki;
- 6) „**teren biologicznie czynny**” - teren, o którym mowa w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) „**teren**” - obszar objęty planem, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) „**uchwała**” - niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego oraz ochrony ekspozycji;
- 6) granica strefy „W” konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

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

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U/RU**, **2 P/U/RU** ustala się przeznaczenie na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej i teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się lokalizację wszelkich budynków i obiektów związanych z działalnością produkcyjną, składową i magazynową, usługową oraz obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Ustala się zakaz realizacji:

- 1) instalacji do produkcji biogazu;
- 2) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
4. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie na teren wód powierzchniowych – staw i rowy melioracyjne.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP**, **2 ZP** ustala się przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej - parkową, ogrody, i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

2. Zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów małej architektury.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz wydzielanie dojeżdż i dojazdów.

§ 7. 1. Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie na teren rolniczy.

2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **KDP** – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej;
- 2) **1 KDW, 2 KDW** – ustala się przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1 P/U/RU i 2 P/U/RU ustala się realizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 1 ZP, 2 ZP:
 - a) ukształtowania wymagają kompozycje zieleni,
 - b) do komponowania zieleni, należy używać gatunki drzew i krzewów przystosowane do lokalnych warunków, z udziałem gatunków zimozielonych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, usuwane albo przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki budowlanej, a w sytuacji, gdy nie będą mogły być w ten sposób zagospodarowane należy zagospodarować je zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzone działalności w ramach przeznaczenia określonego w planie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - a) funkcjonowanie obiektów i urządzeń na terenach oznaczonych symbolem 1 P/U/RU i 2 P/U/RU musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną;
 - b) w przypadku możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, należy zapewnić rozwiązania zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych,
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się magazynowania i przetwarzania odpadów innych niż związanych z prowadzoną działalnością na terenie 1P/U/RU i 2P/U/RU, w tym odpadów zaliczanych do niebezpiecznych, oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zagospodarowanie obszaru objętego planem musi uwzględniać jego położenie w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego „Zbiornik Wschowa” – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 306, objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej;
- 6) zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obszar objęty planem jest częściowo położony na terenie zespołu ruralistycznego Osowej Sieni wpisanej do ewidencji zabytków oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu pałacowo – parkowego wpisanego do rejestru zabytków nr L-182/A decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 3 listopada 2005 r.

2. W planie ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Osowej Sieni oraz ochrony ekspozycji w ramach której obowiązuje:

- 1) zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru;
- 2) zakazu stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding;
- 3) ograniczenie terenu przeznaczonego pod nową zabudowę wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Na rysunku planu przedstawiono granicę strefy „W” ochrony archeologicznej, w której znajduje się stanowisko archeologiczne Osowa Sień nr III (AZP 64-22/3).

4. W granicach strefy „W” ochrony archeologicznej ustala się obowiązek powiadomienia właściwych organów służby ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1 ZP, 2 ZP zakazuje się lokalizowania obiektów służących reklamie;
- 2) na terenach 1 P/U/RU i 2 P/U/RU dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych właściciela lub użytkownika terenu.

Rozdział 6.

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

§ 13. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów zabudowy usługowej i terenów obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 P/U/RU i 2 P/U/RU ustala się:

- 1) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) wysokość budynków na terenie 1 P/U/RU do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości w kalenicy dachu do 16,0 m;
- 3) wysokość budynków na terenie 2 P/U/RU do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 8,5 m w kalenicy dachu;
- 4) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja, max. 7,0 m w kalenicy dachu;
- 5) stosowanie dachów stromych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 5° do 30°;
- 6) ustala się zachowanie symetrycznie pochylonych połaci;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 %;
- 8) minimalną intensywność zabudowy 0,1 i maksymalną intensywność zabudowy 0,65;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwym - w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każdych 6 zatrudnionych.

b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska/ na każde 100 m² powierzchni usługowej.

§ 14. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 15. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie z uwagi na brak takich terenów lub obiektów na obszarze objętym planem.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki:

a) na terenie 1 P/U/RU – 2000 m²,

b) na terenie 2 P/U/RU – 7950 m²,

2. Minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m.

3. Granice boczne nowo wydzielanych działek muszą być usytuowane pod kątem prostym, lub zbliżonym do prostego w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.

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

§ 17. Wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej oznaczony symbolem 1 KDW, oraz drogę wewnętrzną 2 KDW z włączeniem do istniejących dróg;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej „L”, oznaczona na rysunku planu symbolem KDP,
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa po jednym w każdym kierunku,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę drogi,
 - d) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń izolacyjna, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi, obiekty małej architektury,
 - e) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDW, 2 KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - elementy infrastruktury technicznej - bez budynków, obiekty i urządzenia inżynierskie,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę dróg.

§ 19. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych oraz innych ścieków wytworzonych w procesie obsługi produkcji do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) tymczasowo na terenach nie objętych siecią kanalizacji do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) dopuszcza się realizację w gospodarstwie oczyszczalni ścieków lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków;

4) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków;

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

6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów, oraz terenów utwardzonych do urządzeń podczyszczających, i dalej do odbiorników wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się zagospodarowanie wód o których mowa w pkt. 6 w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

§ 21. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;
- 2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przyłączenie obszaru do istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

§ 23. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej sieci energetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
- 3) określenie ostatecznej rozbudowy sieci nastąpi po określeniu zapotrzebowania na moc;

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 25. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26. Dla obszaru, objętego planem określa się stawkę w wysokości 25 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

Rozdział 1.

§ 27. Grunty rolne klasy III o powierzchni 2,0049 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-104/13 na przeznaczenie na cele nierolnicze.

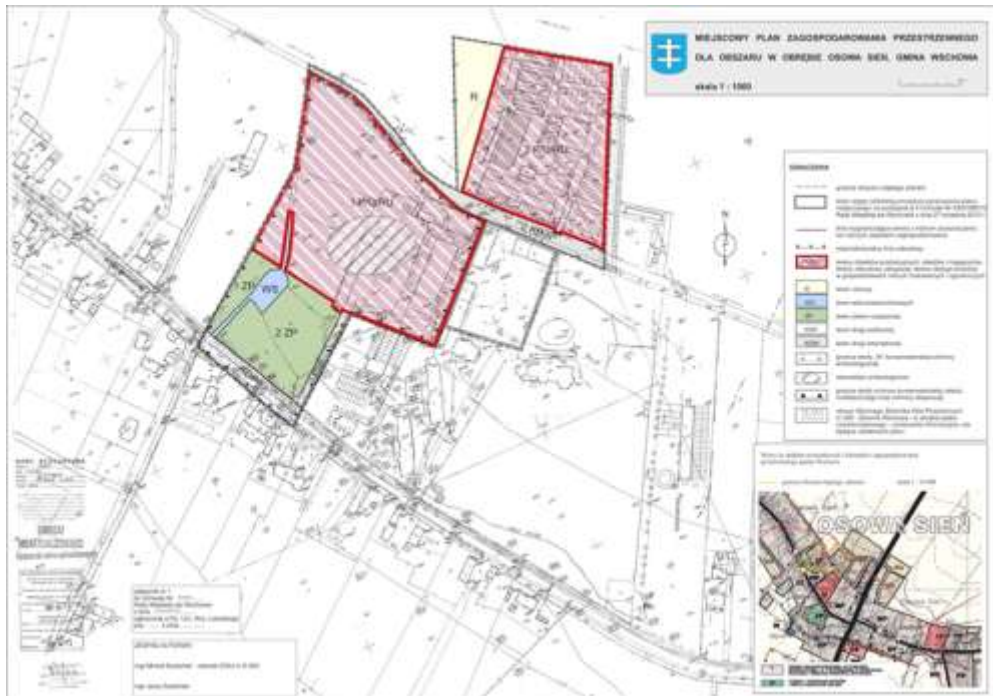
§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Hanna Knaflewska-Walkowiak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XII/100/15
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 29 października 2015 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII/100/15
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 29 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osowa Sień, gmina Wschowa

§ 1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osowa Sień, gmina Wschowa” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 8 kwietnia 2013 r. do 30 kwietnia 2013 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 14 maja 2013r.

§ 2. W ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi:

Uwaga nr 1 złożona przez - osobę prawną o następującej treści:

W uwadze stwierdzono, że całkowicie niezrozumiałe i bezpodstawnie ograniczające konstytucyjne prawo własności są ustalenia w projekcie planu dotyczące:

- 1) zakazu realizacji instalacji do produkcji biogazu,
- 2) zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 3) zakazu realizacji usług społecznych takich jak oświata, służba zdrowia, kultura oraz hoteli i moteli,
- 4) zakazu realizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz prowadzenia funkcji składowych na działce oznaczonej nr ewid. 607/11,
- 5) zakazu budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zakwestionowano ponadto:

- 1) ustalony w projekcie planu zakaz magazynowania i przetwarzania odpadów,
- 2) zasadność przedstawienia w projekcie planu obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- 3) ustalony w projekcie planu zakaz rozbudowy i adaptacji budynków,
- 4) wydzielenie drogi wewnętrznej (jako niepotrzebne).

Uwaga nr 2 złożona przez osobę fizyczną o następującej treści:

Jako właściciele działki 607/11 w Osowej Sieni wnoszę o przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż granicy działki z zespołem pałacowo-parkowym. Proponowany przebieg linii zabudowy oraz zapisy w tekście uchwały ograniczają nasze prawa własności, i uniemożliwiają właściwe zagospodarowanie terenu – prowadzenie działalności rolniczej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego. Wprowadzona linia zabudowy uniemożliwia rozbudowę istniejących budynków inwentarskich, oraz budowy infrastruktury rolniczej np. wiaty, maszyny i urządzenia. Naruszenie w/w prawa własności wynikające z tytułu prawnego w sposób szczególnie ograniczają dalszą działalność.

§ 3. Odrzuca się uwagę nr 1 ze względu na:

ad. 1) Ustalony w planie zakaz realizacji instalacji do produkcji biogazu jest zasadny. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynęły 3 wnioski podpisane łącznie przez 261 mieszkańców wsi wyrażających sprzeciw wobec dopuszczenia inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia jakości życia na wsi. Po rozpatrzeniu wniosków Burmistrz zdecydował o ich pozytywnym uwzględnieniu. Zgodnie z przedstawionym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Rzeszowie poradnikiem zatytułowanym „Biogazownia rolnicza – zagrożenia dla środowiska” - biogazownie rolnicze należy lokalizować w bezpiecznej odległości od siedlisk ludzkich, a ponadto nie zaleca się transportu surowców i odpadów pofermentacyjnych przez tereny zabudowane. W związku z powyższym w celu uniknięcia konfliktów społecznych podjęto decyzję o wprowadzeniu do planu zapisów zakazujących realizacji instalacji służących do produkcji biogazu.

ad. 2) Alternatywą było wprowadzenie w projekcie planu zakazu zarówno przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko. Zdecydowano się jednak w sposób szczególny na umożliwienie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, kierując się jednocześnie zasadą przezorności, w związku z położeniem przedmiotowego obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej, oraz sąsiedztwie budynków mieszkalnych i koniecznością ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mieszkańców Osowej Sieni.

ad. 3) Zakaz realizacji usług społecznych takich jak oświata, służba zdrowia, kultura oraz hoteli i moteli jest całkowicie zasadny, gdyż sporządzany projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium gminy Wschowa dla przedmiotowego obszaru zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej, i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.). Wyznaczone w planie tereny 1P/U/RU i 2 P/U/RU to tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej, w tym związane z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej. Na terenach tych dopuszcza się m.in. prowadzenie działalności produkcyjnej, dla której nie obowiązują normy hałasu, oraz hodowlę zwierząt w oborach czy chlewniach. Dopuszczenie w planie ww. usług byłoby funkcją kolizyjną, wobec głównego przeznaczenia terenu, i rodziłoby w przyszłości konflikty.

Ponadto w piśmie z dnia 22.10.2012 r. Pani Joanna Stawińska („Allium” Grupa Producentów Sp. z o.o.) wnioskuje o utrzymanie obowiązujących zapisów studium dla działek 605/1, 605/3, 605/4 i 607/10 położonych w obrębie wsi Osowa Sień, co w projekcie planu, w tym zakresie zostało uwzględnione.

ad. 4) Przedmiotowa działka o numerze ewid. 607/11 w Osowej Sieni znajduje się w wyznaczonej w projekcie planu miejscowego strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego oraz ochrony ekspozycji. Strefa ta została ustanowiona w wyniku konieczności wprowadzenia w planie ograniczeń, zakazów i nakazów, mających na celu ochronę cennych walorów kulturowych omawianej części wsi – zgodnie z wnioskiem z dnia 23.10.2012 Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (znak pisma: ZN.5150.146.2012). Ponadto nieruchomość ta graniczy bezpośrednio z działką o numerze ewid. 607, na której znajduje się wpisany do rejestru zabytków zespół pałacowo-parkowy (wpisany pod nr L-182/A decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 03.11.2005 r.). Wchodzący w skład tego zespołu zabytkowy pałac jest architektoniczną dominantą wysokościową, otoczoną z jednej strony parkiem, a z pozostałych stron zabytkowymi budynkami ujętymi w ewidencji zabytków. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz 647 ze zm.) plan miejscowy, jako instrument kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, kształtuje, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności. W przypadku, gdy zachodzi konieczność, określane w planie miejscowym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej mogą dotyczyć nakazów, zakazów lub ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Ponadto, kierując się art. 19 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. W sprawie będącej przedmiotem nieuwzględnionej uwagi, określony w projekcie planu miejscowego przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, ograniczający możliwość realizacji nowych budynków, jest konieczny dla ochrony wartości historycznych i zabytkowych oraz krajobrazowych i kulturowych zabytkowej zabudowy omawianego fragmentu Osowej Sieni. Ochrona ta polega na zachowaniu istniejącego założenia urbanistycznego i uniemożliwieniu realizacji nowych budynków, które mogłyby powstać pomiędzy zabytkowym pałacem, a budynkami zlokalizowanymi w kierunku zachodnim i północnym od tego pałacu. Nowe budynki zaburzyłyby powiązania, ekspozycje i osie widokowe pomiędzy omawianymi zabytkami. Tym samym wpłynęłyby negatywnie na walory kulturowe ujętego w ewidencji zabytków układu ruralistycznego. W związku z powyższym konieczne było wprowadzenie do projektu planu miejscowego takiego przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, który będzie chronił istniejące obiekty zabytkowe.

Zgodnie z obowiązującą procedurą planistyczną, projekt planu miejscowego został pozytywnie uzgodniony z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (pismo z dnia 31.01.2013, znak: ZN.5150.9.2013 gWsc). Instytucja ta nie zgłosiła żadnych uwag do ustaleń planu, co należy wskazać, że jego ustalenia w prawidłowy sposób uwzględniają potrzebę ochrony zabytków. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną we Wschowie. W opinii Pani mgr inż. arch. Małgorzaty Mikołajczak - w części dotyczącej działki o numerze ewid. 607/11 projekt planu zaopiniowano negatywnie, co uzasadniono kolizją

przeznaczenia dla wyznaczonego w projekcie planu terenu 1 P/U/RU, z przeznaczeniem sąsiadującego z obszarem objętym planem terenu parku i pałacu. Opinia ta jest zatem bardziej rygorystyczna, niż projekt planu miejscowego, w którym dopuszczono na terenie 1 P/U/RU w ramach istniejących budynków oprócz dotychczasowej działalności związanej z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, prowadzenie działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej, oraz usługowej.

Przedstawiony w projekcie planu miejscowego zapis dotyczący możliwości i sposobów zagospodarowania terenu na działce o numerze ewid. 607/11 jest racjonalnie uzasadniony i wynika z konieczności ochrony w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków.

ad. 5) Ustalony w planie zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa. Plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium.

Odnosząc się do dalszej części uwagi to:

ad. 1) Ustalony w planie zakaz magazynowania i przetwarzania odpadów, w tym odpadów zaliczanych do niebezpiecznych, oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczy sytuacji związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą, ściśle związaną z gospodarowaniem odpadami. Intencją planu nie było wprowadzanie ograniczeń do prowadzonej działalności związanej z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, czy obsłudze produkcji rolnej.

ad. 2) Wprowadzone w ustaleniach planu zapisy dotyczące obiektów zabytkowych wynikają z konieczności ich uwzględnienia na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględnione w planie budynki oznaczone jako wpisane do ewidencji zabytków, zostały w ten sposób określone na podstawie wniosku i konsultacji przeprowadzonych z konserwatorem zabytków. W trakcie procedury planistycznej plan został w tym zakresie pozytywnie uzgodniony przez konserwatora zabytków, i nie ma znaczenia w jakim stanie technicznym budynki się znajdują.

ad. 3) Zakaz prowadzenia rozbudowy budynków dotyczy wyłącznie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, i wynika z konieczności ochrony obiektów zabytkowych w kształcie jakim się znajdują. Dla pozostałych budynków znajdujących się na obszarze planu nie ma zakazu ich rozbudowy.

W projekcie planu nie ma zapisu mówiącego o zakazie adaptacji budynków.

ad. 4) W uwadze nie odniesiono się której drogi uwaga dotyczy. Wyznaczona w planie droga 1 KDW stanowi dojazd do działki nr ewid. 605/3 i oznaczona została w planie jako droga o charakterze niepublicznym – wewnętrznym. Droga 2 KDW to istniejąca droga gminna, która została utrzymana w planie.

§ 4. Uwaga nr 2 została uwzględniona pozytywnie zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza.

§ 5. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20 stycznia 2014 r. do 10 lutego 2014 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 24 lutego 2014 r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły, w związku z czym Rada Miejska nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 11, pkt 12 w/w ustawy.

§ 6. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 czerwca 2015 r. do 7 lipca 2015 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 22 lipca 2015 r.

§ 7. W ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi:

Uwaga nr 1 złożona przez - osobę fizyczną o następującej treści:

Nie zgadzamy się na dalszą rozbudowę zakładu przetwórstwa spożywczego, ani na budowę żadnego innego zakładu przemysłowego na tych działkach. Istniejące obiekty znajdują się zbyt blisko zabudowy mieszkalnej, a prowadzona działalność jest uciążliwa. Mieszkańcy są narażeni na hałas wentylatorów i zapach cebuli. To powoduje obawy przed każdą następną inwestycją, która mogłaby stwarzać dodatkową uciążliwość.

Uwaga nr 2 złożona przez - osobę prawną o następującej treści:

- 1) Dopuszczenie lokalizacji budynków i obiektów związanych z działalnością produkcyjną, składową i magazynową, usługową oraz obsługą produkcji jedynie w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym stanowi bezzasadne zawężenie podmiotowe. W szczególności postanowienie powinno dotyczyć usług i produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej, a nie gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
- 2) Zakaz instalacji do produkcji biogazu ogranicza swobodę prowadzenia działalności gospodarczej, a takie przedmiotowe zawężenie dopuszczalnej zabudowy jest całkowicie zbędne.
- 3) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest bezzasadny.
- 4) Zakaz magazynowania i przetwarzania odpadów na obszarach 1P/U/RU i 2P/U/RU jest całkowicie nietrafny. Niemożliwe jest prowadzenie produkcji rolnej bez przetworzenia odpadu i chociażby chwilowego jego magazynowania.
- 5) Zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru jest nieścisły i powoduje wątpliwości interpretacyjne. W szczególności nie zdefiniowano, co jest „chronioną wartością obszaru” – może to być rodzaj zabudowy, elewacja, udział zieleni, kolor zabudowy, gęstość zabudowy, użyty materiał.
- 6) Ograniczenie terenu przeznaczonego pod nową zabudowę wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z powodu sąsiedztwa zespołu pałacowo-parkowego ogranicza prawo własności bez uzasadnionej podstawy.
- 7) Ograniczenie wysokości budynków do II kondygnacji nadziemnej w zakresie 1 P/U/RU jest bezpodstawne. Również zbyt nisko jest określona wysokość kalenicy.
- 8) Niezrozumiałe jest ograniczenie minimalnej powierzchni działki na terenie 2P/U/RU do 7950m². Ograniczenie to powoduje bezpodstawną ingerencję w prawo własności, a ponadto powoduje spadek wartości nieruchomości.

§ 8. Uwagę nr 1 odrzuca się w całości. Projekt planu utrzymuje dotychczas prowadzoną działalność gospodarczą na tym terenie. Ponadto plan nie przesądza o konieczności budowy nowych obiektów o innej funkcji, a jedynie dopuszcza taką możliwość.

§ 9. Odrzuca się uwagę nr 2 w części dotyczącej punktu 1), 2), 3), 5), 6), 7), 8) ze względu na:

ad. 1) „Dopuszczenie lokalizacji budynków i obiektów związanych z działalnością produkcyjną, składową i magazynową, usługową oraz obsługą produkcji jedynie w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym stanowi bezzasadne zawężenie podmiotowe” – uwaga niezrozumiała w tej części; w uwadze nie określono o jaką podmiotowość chodzi. Odnośnie dalszej części uwagi, to plan nie zawęża aktualnie prowadzonej działalności, a wręcz przeciwnie – rozszerza ją o możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej.

ad. 2) Ustalony w planie zakaz realizacji instalacji do produkcji biogazu jest zasadny. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynęły 3 wnioski podpisane łącznie przez 261 mieszkańców wsi wyrażających sprzeciw wobec dopuszczenia inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia jakości życia na wsi. Po rozpatrzeniu wniosków Burmistrz zdecydował o ich pozytywnym uwzględnieniu. Zgodnie z przedstawionym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Rzeszowie poradnikiem zatytułowanym „Biogazownia rolnicza – zagrożenia dla środowiska” - biogazownie rolnicze należy lokalizować w bezpiecznej odległości od siedlisk ludzkich, a ponadto nie zaleca się transportu surowców i odpadów pofermentacyjnych przez tereny zabudowane. W związku z powyższym w celu uniknięcia konfliktów społecznych podjęto decyzję o wprowadzeniu do planu zapisów zakazujących realizacji instalacji służących do produkcji biogazu.

ad. 3) Alternatywą było wprowadzenie w projekcie planu zakazu zarówno przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zdecydowano się jednak w sposób szczególny na umożliwienie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, kierując się jednocześnie zasadą przezorności, w związku z położeniem

przedmiotowego obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej, oraz sąsiedztwie budynków mieszkalnych i koniecznością ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mieszkańców Osowej Sieni.

ad. 5) Zapis taki został wprowadzony na wniosek Konserwatora Zabytków, który jest organem uzgadniającym projekt planu.

ad. 6) W planie nie ograniczono terenu pod nową zabudowę poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy z powodu sąsiedztwa zespołu pałacowo-parkowego. Na terenie 1P/U/RU od strony zespołu pałacowo-parkowego nie ma wrysowanej linii zabudowy, przez co odległość nowej zabudowy od granicy działki regulują przepisy Prawa Budowlanego. Na terenie 2P/U/RU linia zabudowy została wyznaczona w oparciu o istniejącą zabudowę.

ad. 7) Wysokość zabudowy w planie została wyznaczona m.in. w oparciu o istniejące sąsiedztwo zespołu pałacowo-parkowego, co jest zgodne z wnioskami konserwatorskimi. Teren planu jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej, i nowa zabudowa nie może przesłaniać widoku na zabudowania podlegające ochronie prawnej.

ad. 8) W planie ustalono wartość min. powierzchni działki na terenie 2P/U/RU, aby w ewentualnej procedurze scalania i podziału nieruchomości zachować obszar w całości.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XII/100/15
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 29 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osowa Sień, gmina Wschowa

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska we Wschowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 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) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2012r. poz. 1059) i nie będą obciążały budżetu gminy.