



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 15 lipca 2014 r.

Poz. 1448

UCHWAŁA NR XLIV/508/14 RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 26 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa dla obszaru w rejonie ulic Moniuszki i Garbarskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska we Wschowie uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXV/392/13 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 września 2013 r. o uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa.

2. Planem obejmuje się obszar położony w rejonie ulic Moniuszki i Garbarskiej we Wschowie.

3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 500 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa dla obszaru w rejonie ulic Moniuszki i Garbarskiej”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

5. 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 zasad ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej we Wschowie;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę terenu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i katów prawa miejscowego;

7) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć budowlę w jakimkolwiek materialnym wykonaniu, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną służącą do eksponowania reklamy;

8) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – oznacza powierzchnię terenu określoną w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

9) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni całkowitej działki budowlanej;

10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest wymagane oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem dla którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

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

§ 3. 1. Dla terenu położonego w rejonie ulic Moniuszki i Garbarskiej we Wschowie, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnych dla osób prowadzących działalność określoną w ust.1.
3. Dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych.
4. Ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczających 2000 m².
5. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dojść i przejść pieszych.

§ 4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru, poprzez dostęp do istniejących dróg;
- 3) lokalizację zabudowy w odniesieniu do granic działki i zabudowy sąsiedniej z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Do nowych nasadzeń zieleni na terenie objętym planem należy używać gatunków drzew i krzewów najlepiej przystosowanych do warunków lokalnych, z udziałem gatunków zimozielonych.

2. Masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji, gdy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad zagospodarowując zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

3. Ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Z zakresu ochrony przed hałasem na terenie zabudowy usługowej – U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. Zagospodarowanie terenu 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.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Obszar położony pomiędzy ulicami Moniuszki i Garbarskiej we Wschowie, objęty planem i przedstawiony na załączniku nr 1 jest położony w otoczeniu zabytku – zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Wschowa wpisanego do rejestru zabytków pod nr 694/134 i 1295/2181/A.

2. W planie ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, której granice przedstawiono na rysunku planu.

3. Obiekty byłej mleczarni oznaczone na rysunku planu symbolem GA 28 są wpisane do ewidencji zabytków, prowadzonej przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze.

4. W odniesieniu do obiektów o których mowa w ust. 3 ustala się:

1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako zakaz nadbudowy, a ewentualne rozbudowy należy podporządkować wymogom ochrony zabytków;

2) dopuszcza się przebudowy i rozbudowy takich obiektów, które uwzględniają ich walory zabytkowe;

3) dopuszcza się usunięcie zmian w gabarytach i elewacjach budynków, które zakłóciły wcześniejsze walory historyczne obiektów;

4) nakazuje się zachowanie elewacji frontowej budynków położonych przy ul. Garbarskiej z uwagi na istniejące wartości zabytkowe i architektoniczne;

5) nakaz uporządkowania elewacji budynków z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów, renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego; w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej podporządkować obowiązek zachowania historycznych podziałów i cech charakterystycznych stolarki, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;

6) zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektu t.j. zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych, zakaz ocieplania elewacji z detalami architektonicznymi, zakaz krycia dachów blachą dachówkopodobną, blachą falistą, stosowania okładzin typu siding;

7) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje, zwłaszcza od strony przestrzeni publicznych.

5. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej zwykłej obowiązują następujące zasady ochrony:

1) należy stosować pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połąci 30⁰ i większym;

2) nie dopuszcza się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach frontowych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego;

3) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej należy usunąć lub dopasować do kolorystyki elementy szpecące, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe i inne;

4) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne;

5) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych muszą kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji; należy ograniczać liczbę reklam na jednym obiekcie oraz sytuować je na elewacjach przyulicznych centralnie lub narożnikowo;

6) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;

7) zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru;

8) zakaz kształtowania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach i gabarytach niedostosowanych do sąsiadującej zabudowy historycznej;

9) zakaz wprowadzania obiektów dysharmonizujących, w tym tymczasowych, takich jak: kontenery, blaszane garaże, przyczepy i kioski;

10) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się zakaz realizacji wolnostojących urządzeń reklamowych trwale lub nietrwale związanych z gruntem.

2. Realizację reklam dopuszcza się na elewacjach budynków, usytuowanych na parterze budynku, w liczbie max. 1 reklama dla 1 punktu usługowego zlokalizowanego w danym budynku.

3. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych związanych z miejskim systemem informacji przestrzennej.

Rozdział 6.

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

§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 3 ust. 1, oraz z zastrzeżeniem pkt.2;

2) zakazuje się nadbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu symbolem GA 28;

3) dopuszcza się wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

4) dopuszcza się realizację budynków o wysokości do 9,0 m w kalenicy dachu;

5) dla nowo projektowanych budynków usługowych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako dwuspadowe, symetryczne, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, i nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

6) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° dla części budynków zlokalizowanych od strony ulicy Moniuszki;

7) zakaz stosowania dla istniejących oraz nowo projektowanych budynków pokryć z blachodachówki;

8) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio w granicy działki, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;

9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki;

10) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 0,1, max. 2,0.

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

§ 10. 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

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 4537 m².

2. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 60,0 m.

Rozdział 9.

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

§ 12. Zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50,0 m i więcej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ul. Garbarskiej.

2. W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się:

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

2) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy jako sieci podziemnych;

3) podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie kształtowania sieci wodociągowej ustala się dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci, z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz w oparciu o przepisy odrębne.

4. W zakresie kształtowania sieci kanalizacji sanitarnej ustala się: odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć kanalizacji, na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne.

5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie kształtowania sieci infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności, w których spalane będą paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, w tym wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii.

9. Gospodarka odpadami - ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych z posesji w wydzielonych miejscach w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi.

10. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania – min. 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 11.**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

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

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe**

§ 15. Dla terenu objętego planem ustala się 25 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

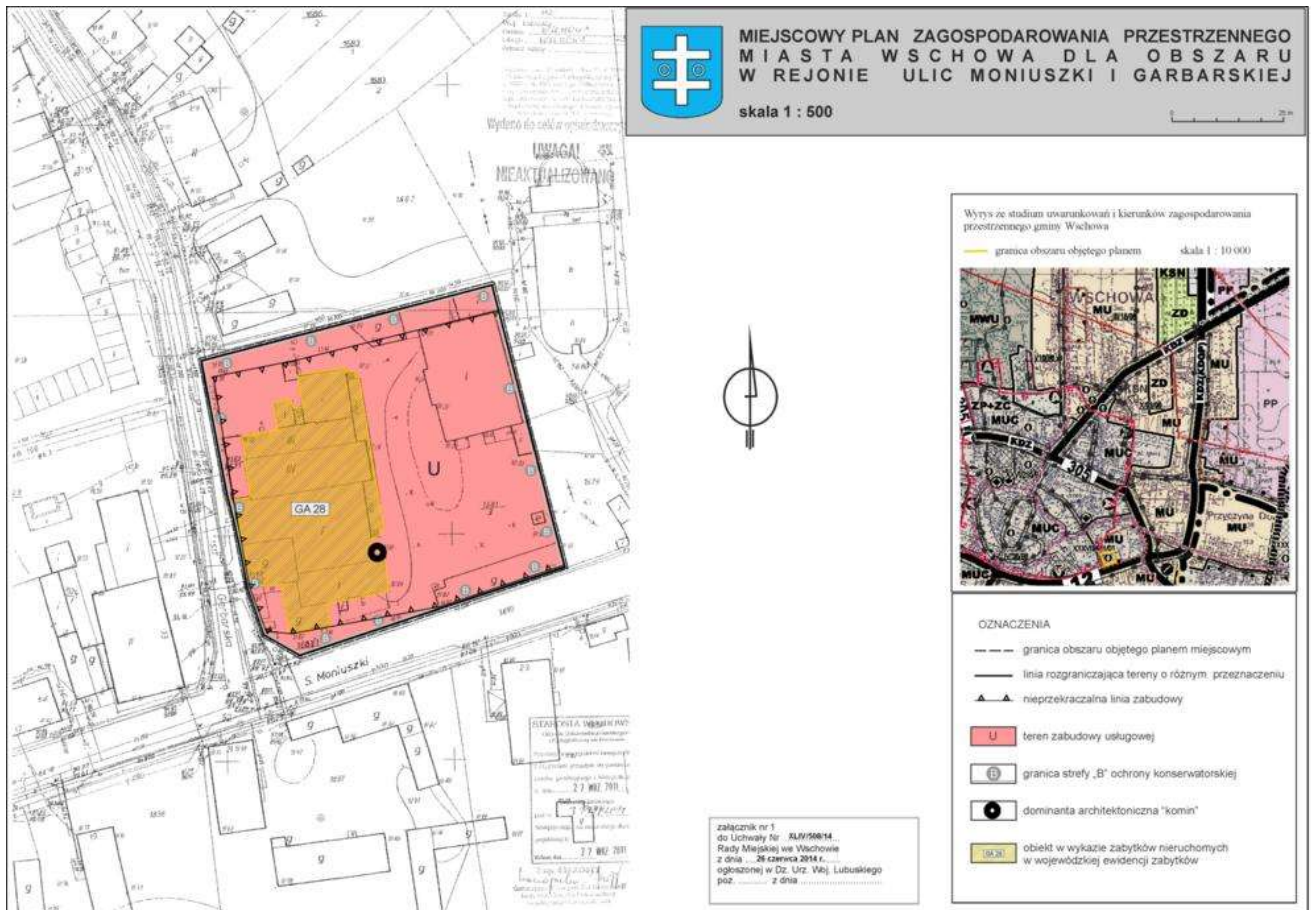
§ 16. Traci moc uchwała Nr XXXI/347/13 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 25 kwietnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych A-128-P,U i B-33-U, oraz uchwała Nr XX/166/08 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 14 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych, na obszarze i w zakresie objętym niniejszym planem.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Franciszek Baścyn



**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLIV/508/14
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 26 czerwca 2014 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa dla obszaru w rejonie ulic Moniuszki i Garbarskiej

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa dla obszaru w rejonie ulic Moniuszki i Garbarskiej został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 maja 2014 r. do 28 maja 2014 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 11 czerwca 2014 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska we Wschowie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 11 pkt 12 w/w ustawy.

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLIV/508/14
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 26 czerwca 2014 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 miasta Wschowa dla obszaru w rejonie ulic Moniuszki i Garbarskiej

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 2012 r. poz. 647 ze 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 ze 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 (t.j. 2012r. poz. 1059 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.