



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 15 czerwca 2015 r.

Poz. 1087

UCHWAŁA NR VII/66/15 RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych dla obszaru w rejonie ulic Łąkowa, Garbarska, Nowa i ks. A. Kostki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 poz. 199) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wschowie nr XLIII/497/14 z dnia 29 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych dla obszaru w rejonie ulic Łąkowa, Garbarska, Nowa i K. A. Kostki i po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa (Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie nr: XXXV/392/13 z dnia 26 września 2013r.) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa.

2. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały Rady Miejskiej we Wschowie;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą obowiązkowe usytuowanie wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 10) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 11) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) Symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) Obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:

- 1) Pomnik przyrody;
- 2) Obiekty wpisane do ewidencji zabytków;

3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów, w niniejszym planie nie określa się:

- 1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 2) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; określa się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów betonowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane.
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działek;
- 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;
- 7) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;
- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MU;
- 5) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;
- 6) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wyposażyć w urządzenia ograniczające możliwość przenikania zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;

- 7) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 8) 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.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 694/134 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 28.08.1958 r. oraz pod nr 1295/2181A decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 31.01.1975 r. ochronie podlegają obszary:

- 1) zespół urbanistyczno - krajobrazowy miasta Wschowa - strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) otoczenie zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Wschowa - krajobrazowa strefa ochrony konserwatorskiej "K".

2. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się **strefą „A” ochrony konserwatorskiej** (obszar podlegający ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków), w obrębie których powinny obowiązywać następujące wymogi:

- 1) należy zachować historyczny układ urbanistyczny oparty o istniejącą sieć ulic i placów i uzupełniony wyznaczonymi w planie nowymi ulicami;
- 2) należy zachować istniejące nawierzchnie brukowane w ciągach ulic, chodników i placów;
- 3) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu należy uwzględniać historyczną parcelację w tym poprzez sposób zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, a także innym cechom tej zabudowy pod względem wysokości kondygnacji, podziałów architektonicznych oraz materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych;
- 5) należy stosować pokrycie czerwoną dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połąci 30stopni i większym;
- 6) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach;
- 7) 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;
- 8) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym, w tym określonych w oparciu o badania; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne; podczas remontów części elewacji ograniczonych jedynie do pierwszej elewacji nadziemnej, należy nową kolorystykę dostosować do istniejącej na wyższych kondygnacjach;
- 9) w przypadku elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową zakazuje się zewnętrznego ich ocieplania; w odniesieniu do tego typu budynków dopuszcza się docieplenie jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego;
- 10) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji; należy ograniczać ilość reklam na jednym obiekcie oraz sytuować je na elewacjach przyulicznych centralnie lub narożnikowo;
- 11) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;
- 12) ochronie podlegają zabytki archeologiczne; badania archeologiczne winny poprzedzać wszelkie ziemne prace budowlane;
- 13) zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru;

- 14) zakaz kształtowania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach i gabarytach niedostosowanych do sąsiedniej zabudowy historycznej;
- 15) zakaz wprowadzania obiektów dysharmonizujących, w tym tymczasowych, m.in. kontenerów, blaszanych garaży, przyczep i kiosków;
- 16) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding;
- 17) w granicach zespołu miejskiego wpisanego do rejestru zabytków ochronie podlegają zarówno architektura, jak i warstwy kulturowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 18) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru.

3. W krajobrazowej strefie ochrony konserwatorskiej „K” obowiązuje:

- 1) zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru;
- 2) zakaz kształtowania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach i gabarytach niedostosowanych do sąsiadującej zabudowy historycznej;
- 3) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding.

4. Na obszarze opracowania zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków :

- 1) obowiązuje zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania elementów dekomponujących i mających negatywny wpływ na wartość obiektu, zwłaszcza od strony przestrzeni publicznych;
- 3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych.
- 4) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków)
- 5) nakaz zachowania historycznej formy i rodzaju pokrycia dachu,
- 6) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
- 7) nakaz przywrócenia historycznej kolorystyki obiektu w oparciu o badania,
- 8) zakaz ocieplania z zewnątrz budynków,
- 9) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych,
- 10) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- 11) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
- 12) nakaz zachowania wyposażenia i wystroju wewnątrz (t.j. stolarka schodów, drzwi, klamki, boazerie, piece, kominki, sztukaterie itd.).
- 13) obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.

5. Dla obiektów objętych wojewódzką ewidencją zabytków postuluje się (ustalenia informacyjne):

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz nadbudowy, zaś ewentualne rozbudowy należy podporządkować wymogom ochrony zabytków, zakaz zmiany elewacji frontowych polegających na odejściu od rozwiązań historycznych, stanowiących o wartości zabytkowej budynku, dopuszczalne wyłącznie takiej przebudowy i rozbudowy, która przywraca historyczną formę obiektu;
- 2) ustanawia się 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, nakazu zachowania historycznych podziałów i cech charakterystycznych historycznej stolarki w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;

- 3) ustanawia się zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektu (tj. 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);
- 4) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje zwłaszcza od strony przestrzeni publicznych.
- 5) Zakaz instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także, 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,
- 6) nakazu podporządkowania kolorystyki elewacji i reklam architekturze i uwarunkowaniom historycznym, w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne; podczas remontów części elewacji ograniczonych jedynie do pierwszej elewacji nadziemnej, należy nową kolorystykę dostosować do istniejącej na wyższych kondygnacjach.

6. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i obszarów objętych wojewódzka ewidencją zabytków:

L.P.	Symbol na rysunku planu	Obiekt	Ulica	Nr domu/działki	Nr rejestru
		Miasto - układ urbanistyczny wraz z otoczeniem			2181A, 694/134/A
1.	AK3/1724	kamienica	Ks. A. Kostki	3	767/1724A
2.	AK5/1726	kamienica	Ks. A. Kostki	5	769/1726A
3.	AK7/1727	kamienica	Ks. A. Kostki	7	770/1727A
4.	AK9/1728	kamienica	Ks. A. Kostki	9	771/1728A
5.	AK29/1740	drzwi z okuciami i klamkami	Ks. A. Kostki	29	188/76B poz. 1
6.	Ga4	Dom murowany	Garbarska	4	
7.	Ga6	Dom murowany	Garbarska	6	
8.	Ga10	Dom murowany	Garbarska	10	
9.	Ga12	Dom murowany	Garbarska	12	
10.	Ga14	Dom szach.	Garbarska	14	
11.	Ga15	Dom murowany	Garbarska	15	
12.	No1	Dom murowany	Nowa	1	
13.	No5	Dom murowany	Nowa	5	
14.	No7	Dom murowany	Nowa	7	
15.	AK11	Dom murowany	Ks. A. Kostki	11	
16.	AK13	Dom murowany	Ks. A. Kostki	13	
17.	AK17	Dom murowany	Ks. A. Kostki	17	
18.	AK19	Dom murowany	Ks. A. Kostki	19	
19.	AK23	Dom murowany	Ks. A. Kostki	23	
20.	AK25	Dom murowany	Ks. A. Kostki	25	
21.	AK27	Dom murowany	Ks. A. Kostki	27	
22.	AK31	Dom murowany	Ks. A. Kostki	31	
23.	AK33Sz	Szpital Joannitów, murowany	Ks. A. Kostki	33	

24.	AK33k	kostnica szpitalna, murowany	Ks. A. Kostki	33	
-----	-------	------------------------------	---------------	----	--

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
- 4) teren zieleni parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, pkt 1- 2, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

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:

- 1) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDD;
- 2) wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDW.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) kanalizacja sanitarna:

- a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną,

3) kanalizacja deszczowa:

a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) zaopatrzenie w gaz:

a) z istniejącej sieci gazowej,

5) elektroenergetyka:

a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,

6) telekomunikacja:

a) z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,

b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych,

7) zaopatrzenie w ciepło:

a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła,

8) gospodarka odpadami:

a) zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MU, MNU: minimalnej szerokości frontu działki = 10m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 500 m²;
- 2) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem UZ: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 700 m²;
- 3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi;
- 5) dla nowowydzielanych dróg wewnętrznych w terenach zabudowy mieszkaniowej MU i terenie usług zdrowia UZ ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 3-8 metrów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 14. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) **MU/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami**, w ramach, której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych. Obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszczalne kierunki przekształceń: remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów odrębnych, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,
 - c) dopuszcza się przeznaczenie całości obiektów pod funkcję usługową,

- d) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
- e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%,
- g) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
- h) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z dopuszczeniem drugich prostopadłych kalenic, lukarn, naczółków itp. Dopuszcza się dachy mansardowe i dachy jednospadowe w budynkach gospodarczych lub towarzyszących. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną. Bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych pod względem kolorystyki i formy, dopuszcza się możliwość stosowania dekoracji architektonicznej z zastrzeżeniem, że jej forma nie może dominować nad obiektami zabytkowymi, przy przebudowie i rozbudowie budynków dopuszcza się pokrycia w nawiązaniu do pokryć istniejących,
 - ustala się zakaz stosowania na elewacjach sidingu,
 - dopuszcza się realizację współczesnej architektury pod warunkiem realizacji indywidualnych rozwiązań projektowych i wysokiej klasy materiałów wykończeniowych,
 - ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną.
- i) linie zabudowy zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- j) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych.
- 2) **MNU/(1-3)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, w ramach, której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych. Obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszczalne kierunki przekształceń: remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów odrębnych, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzonej,
- c) dopuszcza się przeznaczenie całości obiektów pod funkcję usługową,
- d) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
- e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%,
- g) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
- h) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z dopuszczeniem drugich prostopadłych kalenic, lukarn, naczółków itp. Dopuszcza się dachy mansardowe i dachy jednospadowe w budynkach gospodarczych lub towarzyszących. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną. Bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych pod względem kolorystyki i formy, dopuszcza się możliwość stosowania dekoracji architektonicznej z zastrzeżeniem, że jej forma nie może dominować nad obiektami zabytkowymi, przy przebudowie i rozbudowie budynków dopuszcza się pokrycia w nawiązaniu do pokryć istniejących,
 - ustala się zakaz stosowania na elewacjach sidingu,
 - dopuszcza się realizację współczesnej architektury pod warunkiem realizacji indywidualnych rozwiązań projektowych i wysokiej klasy materiałów wykończeniowych,
 - ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednoliczone gabaryty i formę architektoniczną.
- i) linie zabudowy zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **UZ/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług zdrowia** wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszczalne kierunki przekształceń:
- modernizacja, remonty, adaptacje i przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,
- b) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych
- c) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla lekarzy i pracowników administracyjnych, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15%,
- f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,
- g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
- h) linie zabudowy zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- i) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych.
- 4) **E/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązuje użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) **ZP/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej**

- a) Dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i funkcji turystyczno – rekreacyjnych dla istniejących budynków
- b) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- c) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,

§ 15. Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) KDD/1 - droga klasy dojazdowej :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-16 m,
- b) szerokość jezdni = 5,0-7,0 m,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- e) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ławeczek, zieleni i jarmarków.

2) KDW/1 – droga wewnętrzna :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 5-10 m,
- b) szerokość jezdni = 4,0-6,0 m,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,

2. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

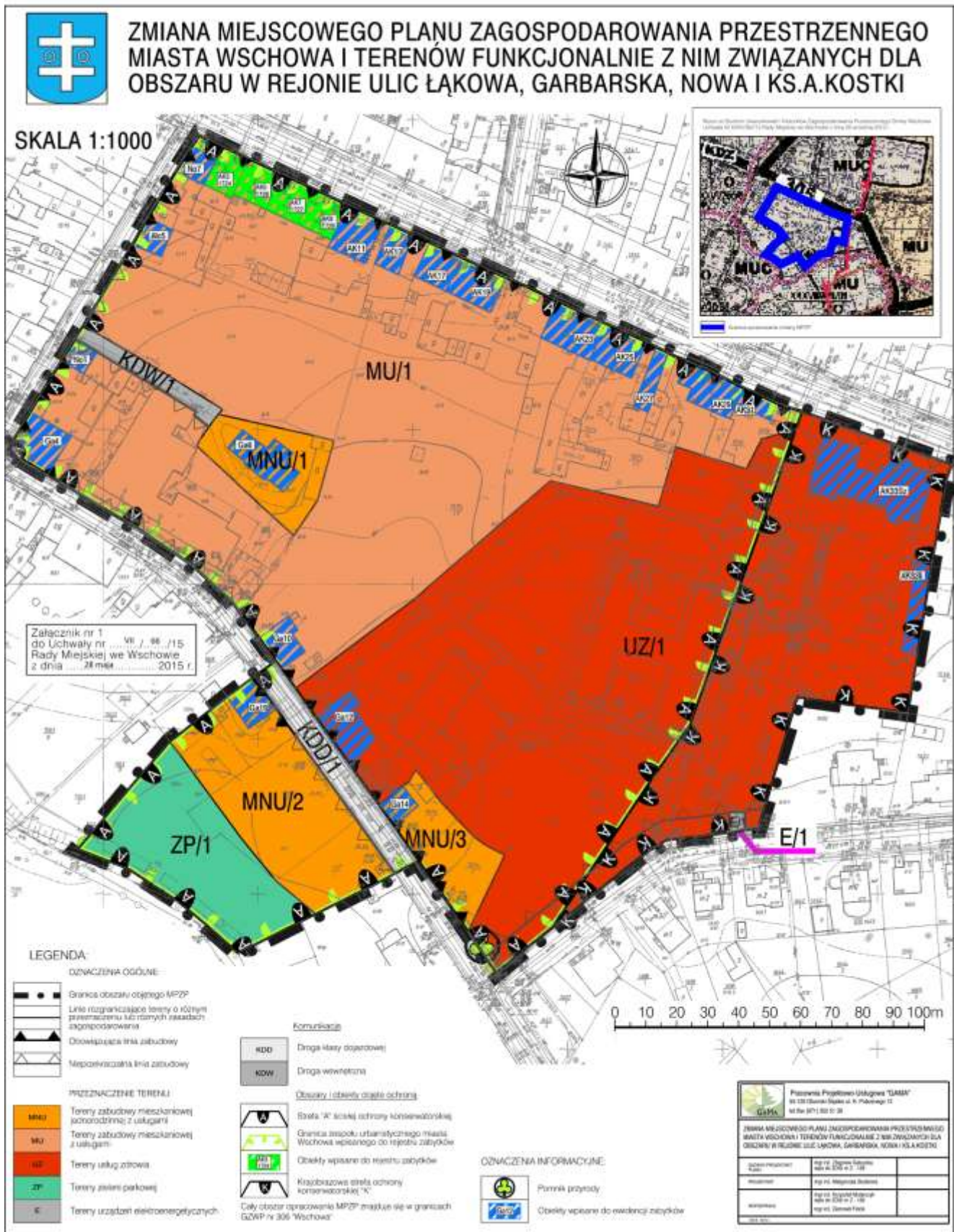
Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami) w wysokości 25%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Hanna Knaflewska-Walkowiak



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VII/66/15
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 28 maja 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE
ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
WSCHOWA I TERENÓW FUNKCJONALNIE Z NIM ZWIĄZANYCH DLA OBSZARU W REJONIE
ULIC ŁĄKOWA, GARBARSKA, NOWA, i KS. A. KOSTKI.**

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych dla obszaru w rejonie ulic Łąkowa, Garbarska, Nowa i ks. A. Kostki nie została złożona żadna uwaga.

W związku z powyższym, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska we Wschowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VII/66/15
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 28 maja 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 717 199) Rada Miejska we Wschowie rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych dla obszaru w rejonie ulic Łąkowa, Garbarska, Nowa i ks. A. Kostki, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.