

RADY MIEJSKIEJ W WSCHOWIE  
z dnia 24 października 2019r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Konradowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019, poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018, poz. 1945 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wschowie nr XLII/475/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Konradowo i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa (Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie nr: XXXV/392/13 z dnia 26 września 2013 r.) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne

## § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Konradowo.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Konradowo są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:2000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym 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 na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna 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 warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającą 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 w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących

dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, wiat które mogą przekroczyć linię zabudowy do 3m);

- 8) **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);
- 9) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy. Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) **obiekty kubaturowe** - to wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.

### § 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
  - 6) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - 7) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:
  - 1) granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP;
  - 2) numery dróg powiatowych i gminnych;
  - 3) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą pasa technicznego, w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu,
  - 4) lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej.
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 zagłady 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 zagłady.

### § 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, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów 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, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleni,

- b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ogrodzenia.
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów;
  - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, oraz ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone postanowieniami 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;
  - 5) rewaloryzacja terenu objętego planem miejscowym powinna odbywać się zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 14.

## **§ 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN i MNU, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MW, na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej występującej na terenach oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem RM, dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UO, dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych oznaczonych symbolem ZD;
- 2) zagospodarowanie całości 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 (głębokość zalegania warstw wodonośnych 2m – 50m, średnia 35m) objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej;
- 3) obowiązuje zakaz składowania oraz zakaz rolniczego wykorzystania osadów ściekowych na terenie objętym planem;
- 4) na terenie opracowania planu zabrania się lokalizowania biogazowni i elektrowni wiatrowych.

## **§ 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się **strefą ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi** w obrębie której obowiązują następujące wymogi:
  - 1) nakaz ochrony i rewaloryzacji charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania układu ruralistycznego oraz wszelkich elementów wchodzących w jego skład: ulic i placów, zieleni, zabudowy, małej architektury;
  - 2) nakaz stosowania pokryć dachowych czerwoną dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30 stopni i większym; dopuszcza się stosowanie materiałów dachówkopodobnych na budynkach gospodarczych i inwentarskich;
  - 3) nakaz rewaloryzacji kompozycji zieleni i ochrony starodrzewu;
  - 4) nakaz ochrony nawierzchni kamiennych odkrytych w trakcie prac remontowych;
  - 5) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych na elewacjach budynków typu siding i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 6) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem ich lokalizacji jako tymczasowe urządzenia na czas odbywających się imprez i służących wykonaniu obowiązków związanych z informacją publiczną;
  - 7) zakaz stosowania nośników informacyjnych umieszczonych na obiektach budowlanych o wymiarach przekraczających: dla nośników płaskich – max 2,0 m<sup>2</sup> powierzchni, dla nośników prostokątnych, tzw. wysięgników – maksymalnie odległość 80cm mocowanych od elewacji do krańca wysięgnika z sztyldem oraz maksymalnie do 60cm wysokości;

- 8) zakaz lokalizacji reklam powyżej linii parteru budynku (gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra);
- 9) zakaz lokalizacji reklam w sposób zasłaniający charakterystyczne detale architektoniczne budynku.

2. Zasady ochrony obiektów wpisanych do **rejestru zabytków**:

- 1) obowiązuje zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych,
- 2) nakaz zachowania historycznej formy i rodzaju pokrycia dachu,
- 3) zakaz ocieplania z zewnątrz budynków,
- 4) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- 5) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej istnieje obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki.

3. Zasady ochrony obiektów **ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków**:

- 1) nakaz ochrony obiektów, polegającej na zachowaniu kształtu bryły i jej gabarytów, w tym wysokości kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia budynku oraz zachowania kształtu dachów, rodzaju historycznego pokrycia dachowego, ochronie elewacji w zakresie wystroju kompozycji i artykulacji, detali architektonicznych elewacji, historycznej kolorystyki elewacji, historycznego sposobu opracowania faktury tynku, poszczególnych historycznych elementów elewacji takich jak: balustrady balkonów, ozdobne kraty w oknach, witryny, bramy, wejścia, w odniesieniu do balustrad balkonów, witryn, bram, wejść, krat dopuszcza się wymianę substancji pod warunkiem odtworzenia ich kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym;
- 2) nakaz 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) zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektu: zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych, zakaz ocieplania elewacji z detalami architektonicznymi, zakaz krycia dachów blachą dachówkopodobną, blachą falistą, zakaz stosowania okładzin typu siding;
- 4) zakaz instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach frontowych i bocznych.

4. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obszarów objętych ewidencją zabytków

L.P.	Obiekt	Nr domu	Nr działki	Nr rejestru
1.	Układ ruralistyczny			
2.	Kościół par.p.w.św.Jakuba	50	227/1	696/128 A
3.	Ogrodzenia kościoła z bramkami	50	227/1	713/1616 A
4.	Historyczne otoczenie kościoła	50	227/1	
5.	Cmentarz rzymsk.-kat.	przykościelny	227/1	
6.	Krzyż pokutny	ter.cmentarza przykościelnego	227/1	172/B
7.	Kapliczka ceglana	50		
8.	Kapliczka z figurą MB	50		
9.	Kapliczka z figurą Chrystusa	30	477	
10.	Kapliczka ceglana na ter.posesji		213/4	
11.	Kapliczka przy posesji	42	196	
12.	Kapliczka przy posesji	50	196	
13.	Kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena	5a	191/3	
14.	Krzyż drewniany	37a		
15.	Krzyż przydrożny	14		

16.	Krzyż pokutny przy posesji	14	236	174/B
17.	Krzyż drewniany zadaszony	Przed plebanią 50	196	
18.	Budynek plebanii	50	196	714/1617/A
19.	Zwspół folwarczny:		561/	
20.	Płac (dwór) /1/	1		995/A
21.	Park	1		
22.	Magazyn (d.obora) /2/	1		
23.	Budynek wielofunkcyjny (d.obora) /3/	1		
24.	Obora /4/	1		
25.	Budynek gospodarczy /5/	1		
26.	Budynek mieszkalny /6/	1a		
27.	Transformator /7/			
28.	Budynek mieszkalny /8/	1c		
29.	Budynek mieszkalny /9/	1d		
30.	Budynek mieszkalny /10/	1e		
31.	Budynek gospodarczy /11/	1c/1d		
32.	Budynek gospodarczy /12/	1b		
33.	Szopa /13/	1		
34.	Staw p.pożarowy /14/	1		
35.	Garaże /15/	1		
36.	Obora /16/	1		
37.	Magazyn /17/	1		
38.	Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej	2	226	
39.	Klub Wiejski	41	203	
40.	Dom	1a	561/27-28	
41.	Dom	9	231	
42.	Budynek gospodarczy	9	231	
43.	Dom	10	232/2	
44.	Budynek gospodarczy	11	233	
45.	Dom	13	235	
46.	Dom	15		
47.	Budynek gospodarczy	16		
48.	Stodoła w zagrodzie	16		
49.	Dom	22	243	
50.	Dom	28	248/2	
51.	Dom	29	249	
52.	Stodoła w zagrodzie	29	249	
53.	Dom	30	213/4	
54.	Dom	31	212	
55.	Dom	32	211	
56.	Dom	36	207	
57.	Dom	40	204	
58.	Dom	43	201	
59.	Dom	44	200/1	
60.	Dom	49	197	
61.	Stodoła w zagrodzie	49	197	
62.	Dom	51	195/4	
63.	Przedszkole	52	194	
64.	Budynek gospodarczy	53	193/2	

65.	Dom	55	191/3	
66.	Dom	56	190/2	
67.	Dom	57		
68.	Dom	58	188	
69.	Dom	64		
70.	Budynek gospodarczy	65	185/2	
71.	Dom	67	183/1	
72.	Stodoła w zagrodzie	67	183/1	
73.	Dom	68	182/1	
74.	Budynek gospodarczy	68	182/1	
75.	Dom	120	217	
76.	Dom	122	219	
77.	Dom	123	220	
78.	Dom	124	221	
79.	Dom	126	223	
80.	Dom	128		
81.	Budynek gospodarczy	128		

5. **Stanowiska archeologiczne.** W obrębie znajdującego się na terenie objętym opracowaniem stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Wszelkie działania winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lp.	Miejscowość	Nr stan. miejscowość	Nr. Stan. obszar	Funkcja	Chronologia	Obszar	Nr działki
1.	Konradowo	8	18	Ślad osadnictwa	Pradzieje XIV-XVw.	66-21	179/1, 179/2, 179/3

## § 7.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
  - tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
  - tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ;
  - tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
  - tereny usług kultury i sakralnych oznaczone na rysunku planu symbolem UK.
- Zagospodarowanie obszarów przestrzeni publicznych zawarte jest w § 14.

## § 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:

- określa się strefę ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

- 2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza w nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

## **§ 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;
- 2) nowo realizowane budynki mieszkalne w odległości do 150 metrów od cmentarza należy podłączyć do sieci wodociągowej.

## **§ 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej**

Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg:

- 1) zbiorczych publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ;
- 2) lokalnych publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL;
- 3) ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ;
- 4) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW.

## **§ 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią z wyłączeniem stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych średniego napięcia.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
  - 1) **zaopatrzenie w wodę** - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) **kanalizacja sanitarna**:
    - a) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do oczyszczalni ścieków,
    - b) budowa tymczasowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
    - c) ustala się obowiązek usunięcia szamb po przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej,
    - d) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
  - 3) **kanalizacja deszczowa** - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) **zaopatrzenie w gaz** - po wybudowaniu z sieci gazowej,
  - 5) **elektroenergetyka** - ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych z dowiązaniem do linii średniego i niskiego napięcia,
  - 6) **telekomunikacja** - z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,
  - 7) **zaopatrzenie w ciepło** - należy realizować w oparciu o paliwa nieodnawialne (paliwem gazowym, płynnym, oraz energią elektryczną) oraz odnawialne (drewno, węgiel kamienny, biomasa),
  - 8) **gospodarka odpadami** - zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12.

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych.

## § 13.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Scalenie i podział nieruchomości oraz podział dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w terenie oznaczonym symbolem MN, MNU, MW: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla działek w terenie oznaczonym symbolem UK i UI: minimalnej szerokości frontu działki - 10m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla działek w terenie oznaczonym symbolem RM, UO, US i RU: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°;
- 5) 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.

## ROZDZIAŁ II

### 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. **MN/(1-26)** – przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**:
  - 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń: budowa nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy. Połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci minimum 30 stopni 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 lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - b) ustala się zakaz stosowania na elewacjach sidingu,
    - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
    - e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
    - f) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
  - 4) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
    - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ,
    - b) 6m od linii rozgraniczających ciągi pieszo – jezdne KDPJ,
    - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.



2. **MNU/(1-4)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:**
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: budowa nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane, przybudowane lub wolno stojące, spełniające wymogi przepisów odrębnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 3) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
  - 5) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) 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,
    - b) ustala się zakaz stosowania na elewacjach sidingu,
    - c) 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,
    - d) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
    - e) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie trwale związanych z gruntem,
    - f) linie zabudowy zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 7) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
    - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ,
    - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
    - c) 6m od linii rozgraniczających ciągi pieszo – jezdne KDPJ,
    - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.
3. **MW/(1-3)** – przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: budowa nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane, przybudowane lub wolno stojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 3) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 70% działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% działki budowlanej,
  - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się zachowanie w modernizowanych istniejących wielorodzinnych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
    - b) 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,
    - c) ustala się zakaz stosowania na elewacjach sidingu,
    - d) ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
    - e) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
    - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
    - g) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie trwale związanych z gruntem,
  - 6) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
    - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ,
    - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.

4. **RM/(1-28) – przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej:**

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
  - a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych pod agroturystykę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) budowa nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) gospodarstwa ogrodnicze,
  - c) zieleń urządzone,
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 10,0 m,
  - b) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - c) dopuszcza się lokalizację silosów na tyłach działek o wysokości nieprzekraczającej 12 metrów,
  - d) obowiązuje maksymalna wysokość nowo realizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
- 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
- 5) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40% działki budowlanej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
- 8) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
  - a) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ/1,
  - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ/2,
  - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
  - d) 6m od linii rozgraniczających ciągi pieszo – jezdne KDPJ,
  - e) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW
  - f) 20m od linii rozgraniczających z terenami kolejowymi poza granicami planu.

5. **UO/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty:**

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
  - a) budowa nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
  - b) dachy dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni o kącie nachylenia połaci pow. 35 stopni,
- 3) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy 0,1 – 1,
- 6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,

- 7) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi: 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.
6. **UK/(1-3) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług kultury i sakralnych:**
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) budowa, rozbudowa, modernizacja, remonty istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej, wysokości i skali zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) modernizacje, adaptacje i przebudowy obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury,
  - 2) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 15 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
  - 3) dachy dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni o kącie nachylenia połaci pow. 35 stopni,
  - 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
  - 5) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
  - 7) intensywność zabudowy 0,1 – 1.
7. **US/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji:**
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
  - 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
  - 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 20% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona,
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 16 m,
    - b) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
    - d) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
  - 6) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi: 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.
8. **UI/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług innych (straż pożarna):**
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
    - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
  - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni o kącie nachylenia połaci pow. 35 stopni,
  - b) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 90% działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej,
  - d) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
- 3) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi: 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL.

9. **RU/(1-3) - przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - b) dopuszcza się lokalizację: szklarni, wiat ogrodniczych, zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień, urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku gospodarczego i inwentarskiego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
  - c) dachy budynków gospodarczych i inwentarskich dwuspadowe lub jednospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych: 10° - 35°,
  - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,
  - g) ustala się oddzielenie realizowanej zabudowy od sąsiadujących terenów o innych funkcjach zielenią izolacyjną,
  - h) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych od frontu działki,
  - i) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z § 2 ust 10,
- 3) teren oznaczony symbolem RU/2 obejmuje zespół folwarczny z parkiem, dla których obowiązują zapisy zawarte w § 6,
- 4) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
  - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ,
  - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.

10. **ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy:**

- 1) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 2 m dostosowane do zabytkowego charakteru cmentarza,
- 2) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50 m,
- 3) w strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych i zgodnie z § 8 ust 2,
- 4) dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza,
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują ustalenia:
  - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
  - b) ustala się połąć dachową o spadku 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
  - c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% działki,

- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% działki,
  - f) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1,
  - 6) linia zabudowy w odległości 2m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ.
11. **ZD/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny ogrodów działkowych**:
- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
  - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% działki,
    - b) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 10% działki,
    - c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - d) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy 5m,
  - 3) linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ.
12. **WS/1-13** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych, stawów rekreacyjnych i zbiorników przeciwpożarowych:
- 1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
13. **E/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych**:
- 1) obowiązuje użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2% działki budowlanej,
    - b) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 90% działki,
    - c) obowiązują dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,
    - d) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy 10m.
14. **R/(1 - 14)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze**:
- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej linii energetycznych średniego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 15

### Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego

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

- 1) **KDZ/(1-2)** – **drogi klasy zbiorczej** dostępna bez ograniczeń, o parametrach **drogi zbiorczej**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12-20m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni - 5,5-8,0 m,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
  - d) dopuszcza się organizowanie miejsc parkingowych,
- 2) **KDL/(1-2)** – **drogi klasy lokalnej** dostępna bez ograniczeń, o parametrach **drogi lokalnej**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10-16m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni - 5,0-7,0 m,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
  - d) dopuszcza się organizowanie miejsc parkingowych,
- 3) **KDPJ/(1-14)** - **ciągi pieszo - jezdne**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5-10m zgodnie z rysunkiem planu,

- b) szerokość jezdni - 4,0-6,0 m,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
  - d) dopuszcza się organizowanie miejsc parkingowych,
- 4) **KDW/(1-7) – drogi wewnętrzne:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5-10m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni - 4,0-6,0 m,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
  - d) dopuszcza się organizowanie miejsc parkingowych.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018, poz. 1945 ze zm.) 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*





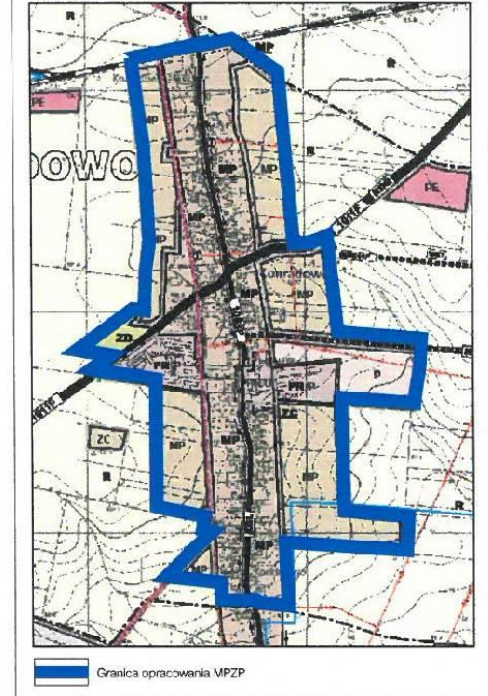
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE WSI KONRADOWO

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej we Wschowie  
z dnia ..... 2019 r.



Wzysła ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
Gminy Wschowa  
Uchwała Nr XXXV/392/13 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 września 2013 r.



## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica obszaru objętego MPZP
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

### USTALENIA FUNKCYJONALNE:

- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UK Tereny usług kultury i sakralnych
- UO Tereny usług oświaty
- US Tereny sportu i rekreacji
- UI Tereny usług innych
- PU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa
- ZD Tereny cmentarzy
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- R Tereny rolnicze
- WS Tereny wód

### Komunikacja

- KDZ Drogi klasy zbiorczej
- KDL Drogi klasy lokalnej
- KDPJ Ciągi pieszo - jezdne
- KDW Drogi wewnętrzne

### Infrastruktura techniczna

- E Tereny urządzeń elektroenergetycznych

### Obszary i obiekty objęte ochroną

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- Obszary ujęte w ewidencji zabytków
- Szafa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Słownik archeologiczny
- Granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 306 "Wschowa"
- Szafa ochrony sanitarnej od cmentarza

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

Cały obszar opracowania MPZP znajduje się w granicach GZWP nr 306 "Wschowa"

- 1011F Numery dróg powiatowych
- 055643P Numery dróg gminnych
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze szrafą, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu
- Lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej

100 0 100 200 METRY

Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"  
55-120 Obornik Śląski ul. H. Pobożnego 12  
tel./fax (071) 352 61 30

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU W REJONIE WSI KONRADOWO

GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Zdzisław Gałuszka
PROJEKTANT	mgr inż. Małgorzata Studnia
WSPÓŁPRACOWNICA	mgr inż. Krzysztof Mularczyk mgr inż. Zienow Polak



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wschowie

z dnia .....

**ROZSTRZYGNĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE WSI KONRADOWO.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	11
-	-	-	Brak nieuwzględnionych uwag	-	-	-	-	-	-	-

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018, poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska we Wschowie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wschowie

z dnia .....

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (t.j. Dz. U. 2018, poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska we Wschowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Konradowo, nie przewiduje się nowych inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

## UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WSCHOWIE

Z DNIA.....

### W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE WSI KONRADOWO.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Konradowo, Rada Miejska w Wschowie przystąpiła uchwałą nr XLII/475/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

W dniu 3 czerwca 2014 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło **5 wniosków - od osób prywatnych wnioski nie spłynęły**. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Komisji Urbanistyczno – Architektoniczna we Wschowie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy plan w dniu **17.01.2017 r.**

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:  
*poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;*
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:  
*poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;*
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
*poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;*
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:  
*poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;*
- walory ekonomiczne przestrzeni:  
*poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji.*
- prawo własności:  
*poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);*
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:  
*poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa*
- potrzeby interesu publicznego:  
*poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;*
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;  
*poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz*

*na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;*

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:  
*poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;*
- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).":  
*poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.*

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Konradowo zgodny jest z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wschowa, która została uchwalona przez Radę Miejską we Wschowie uchwałą nr XXVIII/277/17 w dniu 27 kwietnia 2017 r.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W planie przewidziane są niewielkie inwestycje, które stanowić będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją odcinków dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast spore przychody związane z podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych i z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.