

Projekt

z dnia 3 kwietnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**

z dnia 23 kwietnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru byłego lotniska we wsi Łysiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wschowie nr VIII/78/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru byłego lotniska we wsi Łysiny i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa (Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie nr XXII/208/2020 z dnia 30 listopada 2020 r.) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru byłego lotniska we wsi Łysiny.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru byłego lotniska we wsi Łysiny 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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 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 funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **nieprzekraczalnej linii 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);
- 7) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² 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;
- 8) **obiekty kubaturowe** - to wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające ustalenia funkcjonalne terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 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) 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) istniejące sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach usług rekreacji oznaczonych symbolem U;
- 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;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 14 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy;
- 6) na terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów do przetwarzania odpadów komunalnych i przemysłowych oraz zakaz prowadzenia gospodarki odpadami.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie zespołów ruralistycznych wsi Łysiny i Hetmanice ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zasady ochrony krajobrazowej i widokowej zostały zawarte w § 14 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy w celu wyeliminowania negatywnego wpływu planowanego zagospodarowania na ich parametry oraz historyczne dominanty przestrzenne.

2. W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych należy uwzględnić ich ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

2. Zagospodarowanie obszarów przestrzeni publicznych zawarte jest w § 15.

§ 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 nie występują.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak występowania takich terenów.

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

Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg dojazdowych publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD.

§ 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:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych;

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) dopuszczona jest 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:

- a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się obowiązek zaopatrzenia z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego,
- c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
- d) ustala się minimalne średnice sieci gazowej 25mm;

5) **elektroenergetyka:**

- a) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak instalacje fotowoltaiczne słoneczne (zabrania się na terenie opracowania planu lokalizacje elektrowni wiatrowych) o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,
- d) umożliwia się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
- e) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnymi,
- f) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacji transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- g) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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, biomasa);
- 8) **gospodarka odpadami** - zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych. W planie nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania, użytkowania i użytkowania terenu.

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

Scalenie i podział nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w terenie oznaczonym symbolem U: minimalnej szerokości frontu działki - 30m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 2000 m²;
- 2) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°;
- 3) 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 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) **U/1** - przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy usługowej** (komercyjnej i publicznej), w tym usługi rzemiosła, agroturystyki oraz usługi sportu i rekreacji:
 - a) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy - w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,
 - b) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,
 - ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadkach połaci dachowych 5°-45°,
 - ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią.
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służących obsłudze terenów na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich,
 - d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy 0,01 – 1,0,
 - h) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) linia zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) **ZL/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów i zadrzewień**:
 - a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;

3) **R/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe, łąki i pastwiska:

- a) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 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 - **KDD/1 - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 12m;
- 2) szerokość jezdni - 5,0-8,0m;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni, elementów małej architektury oraz ścieżek rowerowych.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) w wysokości 30%.

§ 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