

**UCHWAŁA NR III/22/2024  
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**

z dnia 20 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszarów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego  
„TYLEWICE II” i „HETMANICE WJ”**

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 XLIII/391/2022 z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „TYLEWICE II” i „HETMANICE WJ” i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wschowa (Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie Nr XXII/208/2020 z dnia 30 listopada 2020 r.) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „TYLEWICE II” i „HETMANICE WJ”.

2. Plan miejscowy, określony w ust 1 niniejszego paragrafu, składa się z:

- 1) tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 i 2 stanowiących integralną część uchwały – rysunki planu miejscowego w skali 1:1000;

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego, są:

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wschowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wschowie 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;

3) załącznik nr 5 – 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** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 i 2 do uchwały Rady Miejskiej we Wschowie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki; linia ta nie dotyczy stacji transformatorowych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) obszar udokumentowanego złoża piasku;
- 5) granice terenu górniczego;
- 6) granica obszaru górniczego;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy.

**§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:

- 1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów;
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

- 3) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym musi respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
- 2) nie wprowadza się wymogu utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) teren „Tylewice II” objęty 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;
- 4) teren „Hetmanice WJ” objęty planem położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławsko – Przemęckie” utworzonego na podstawie uchwały Nr XXIII/293/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 12 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Sławsko – Przemęckie” (Dz. Urz. Wojew. Lub. z 2016 r. poz. 1868) oraz uchwały zmieniającej nr L/796/18 z dnia 29 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2018 r. poz. 2524).

### **§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu**

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 9 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ochroną obejmuje się warstwy kulturowe i stanowiska archeologiczne wskazane w planie, ich ochronę należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1G w miejscowości Tylewice znajduje się stanowisko archeologiczne Tylewice 5 (AZP 65-21/8) - znalezisko luźne z okresu neolitu.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 2G w miejscowości Hetmanice znajduje się stanowisko archeologiczne Hetmanice 1 (AZP 64-21/10) - cmentarzysko kurhanowe kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu.

### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Na obszarze opracowania planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych nie występują.

### **§ 9. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: **1,2G** – przeznaczenie podstawowe – **teren górnictwa i wydobywania**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów administracyjno - socjalnych oraz innych urządzeń towarzyszących wydobywaniu kopalin;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) dopuszcza się usytuowanie w obrębie działki nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych kontenerów administracyjno -socjalnych na czas eksploatacji, oraz jednego kontenera dla potrzeb obsługi terenów, po dokonanej rekultywacji,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych maks. 25°,
  - c) wysokość okapu maks. 4,0m, wysokość do kalenicy maks. 7,0m,
  - d) intensywność zabudowy do 0,0001 do 0,3,
  - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 5%,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
  - g) w zagospodarowaniu terenów należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy, nie wyznacza się miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - h) wyznacza się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:

- a) nadkład mas ziemnych należy zdjąć i zwałować poza terenem eksploatacji, a następnie wykorzystać do rekultywacji,
- b) dokonanie pełnej rekultywacji terenu, zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji w dokumentacji rekultywacyjnej, po zakończeniu eksploatacji złoża, z maksymalnym zachowaniem dotychczasowych walorów i funkcji przyrodniczych obszaru, na zasadzie sukcesywnej rekultywacji odkrywki w czasie jej eksploatacji,
- c) zakaz składowania odpadów w odkrywce,
- d) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie na cele rolne lub leśne,
- e) uciążliwości dla środowiska, związane z eksploatacją kruszywa naturalnego, takie jak spaliny, zanieczyszczenie powietrza pyłami, promieniowanie czy wibracje nie mogą oddziaływać negatywnie na tereny sąsiednie i muszą się zamykać w granicach działek należących do przedsiębiorcy,
- f) hałas skumulowany od zakładu eksploatacji kruszywa nie może przekroczyć dopuszczalnych wartości dla danego typu przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych zostały określone w § 9.

#### **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

W granicach terenu objętego planem zakazuje się wtórnego podziału terenu na działki.

#### **§ 12. 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: skarpy wyrobiska należy zabezpieczyć przed osuwaniem, zachowując odpowiedni kąt nachylenia, zgodny z projektem zagospodarowania złoża.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać będzie się z przyległych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) **zaopatrzenie w wodę:** zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) **kanalizacja sanitarna:** zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 3) **kanalizacja deszczowa:**
  - a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:**
  - a) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;
- 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:** z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej;

7) **zaopatrzenie w ciepło**: należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym lub energią elektryczną;

8) **gospodarka odpadami**: zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urzędnictwa i użytkowania terenów**

Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urzędnictwa terenu.

**§ 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 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. 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**