

UCHWAŁA NR III/23/2024
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kazimierza Wielkiego we Wschowie

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 XXXVII/349/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kazimierza Wielkiego we Wschowie 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 terenu położonego przy ul. Kazimierza Wielkiego we Wschowie.

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 stanowiący integralną część uchwały – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;

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

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wschowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 – 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 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** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 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, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki; linia ta nie dotyczy: części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, pochylni, prowadzących do budynku schodów okapów, zadaszeń nad wejściem do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, pochylni dla niepełnosprawnych, stacji transformatorowych. Wszystkie w/w elementy nie mogą być lokalizowane poza terenem wyznaczonym linią rozgraniczającą;
- 6) **odpowiedniej liczbie miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych. Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) **sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej** – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

§ 3. 1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:
 - a) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz zapisami określonymi w §9;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy.

§ 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) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie powinna powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;
- 3) ustala się obowiązek wprowadzenia systemów eliminujących przedostanie szkodliwych substancji do powietrza oraz do wód podziemnych;
- 4) nie wprowadza się wymogu utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi;
- 5) 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.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

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

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Wschowa wpisanego do rejestru zabytków pod nr 134 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 28.08.1958 r. oraz pod nr 2181 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 28.01.1975 r. Zasady ochrony krajobrazowej i widokowej zostały zawarte w § 9 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.

§ 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: **1I** – przeznaczenie podstawowe – **tereny infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszczalne przeznaczenie - tereny oczyszczalni ścieków, tereny gospodarowania odpadami w tym: punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych, teren magazynowania odpadów, teren kompostowania odpadów, teren pod kogenerację w tym termiczne unieszkodliwianie odpadów;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 18m,
 - b) dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 80% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2% działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 2,5,
 - g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
- 3) wprowadza się wymóg wprowadzenia podwójnego dna, systemów detekcji wycieków, geomembran, systemów hermetyzacji, monitoringu w czasie rzeczywistym, barier hydroizolacyjnych, systemów zbierania cieczy, systemów retencji wód opadowych oraz systemów odzysku cieczy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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.

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

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

- 1) dla działek w terenie oznaczonym symbolem 1I: minimalna szerokość frontu działki - 30m, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1500 m²;
- 2) kąt 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.

§ 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: wyznacza się pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania dla linii sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, gdzie obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać będzie się poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 12.

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

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

- 1) **zaopatrzenie w wodę:** ustala się pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) **kanalizacja sanitarna:** nakaz odprowadzania ścieków komunalnych poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną;
- 3) **kanalizacja deszczowa:** nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:** ustala się z istniejącej sieci gazowej;
- 5) **elektroenergetyka:**
 - a) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie wprowadza ewentualne obostrzenia,
 - c) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
 - d) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
 - e) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) 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,

- g) 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 technicznej elektroenergetycznej,
- h) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, takich jak baterie słoneczne (zabrania się na terenie opracowania planu lokalizacje elektrowni wiatrowych) o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
- l) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym sieci elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

6) telekomunikacja:

- a) ustala się z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,
- b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych;

7) zaopatrzenie w ciepło: należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła zgodnie z 14 pkt 5 lit i);

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

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

Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzania 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**