



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia piątek, 19 października 2018 r.

Poz. 2396

UCHWAŁA NR XLV/398/18 RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2018, poz. 994), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017. poz. 1073 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wschowie nr XXXVII/348/18 z dnia 25 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera 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: XXXV/392/13 z dnia 26 września 2013r.) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie.

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

- a) tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały;
- b) załącznika nr 1 – 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.

§ 2. 1. 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) **przeznaczenie podstawowe** – 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) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i wiat w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy m.in. tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku),
- 7) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 80m² powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy. Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 8) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

§ 3. 1. 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 przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską oraz stanowiska archeologiczne

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

- 1) główny kierunek obsługi komunikacyjnej (istniejące wjazdy i wyjazdy)
- 2) numer drogi krajowej

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. 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 remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska,
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownonych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana,
- 4) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi: dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych symbolem MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług i dla terenów oznaczonych symbolem U/MW – jak dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W strefie uciążliwości drogi krajowej nr 12 należy stosować rozwiązania zapewniające spełnienie obowiązujących standardów zgodnie z 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 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. Na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod Nr 694/134A i 1295/2181A, dokonanego decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze KL.IV – 680/75 z dnia 31 stycznia 1975 r., ochronie podlegają obszary obejmujące:

- 1) zespół urbanistyczny miasta Wschowy;
 - 2) krajobrazową strefę ochrony konserwatorskiej „K” obejmującą pas o szerokości 1 km wokół zespołu, o którym mowa w pkt 1)
2. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się **strefę „A” ochrony konserwatorskiej** tożsamą z zespołem urbanistycznym miasta Wschowa, w obrębie której obowiązują następujące wymogi:
- 1) należy zachować historyczny układ urbanistyczny oparty o istniejącą sieć ulic i placów i uzupełniony wyznaczonymi w planie nowymi ulicami;
 - 2) należy zachować istniejące nawierzchnie brukowane w ciągach ulic, chodników i placów;
 - 3) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu należy uwzględniać historyczną parcelację w tym poprzez sposób zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach;
 - 5) nie dopuszcza się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach frontowych
 - 6) w przypadku elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową zakazuje się zewnętrznego ich ocieplania; w odniesieniu do tego typu budynków dopuszcza się docieplenie jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego;
 - 7) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;

- 8) zakaz wprowadzania obiektów dysharmonizujących takich jak kontenery, blaszane garaże, przyczepy i kioski;
- 9) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding;
- 10) w granicach zespołu miejskiego wpisanego do rejestru zabytków ochronie podlegają zarówno architektura, jak i warstwy kulturowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W **krajobrazowej strefie ochrony konserwatorskiej „K”** obejmującej pas o szerokości 1 km wokół zespołu, obowiązuje:

- a) zakaz wprowadzania obiektów dysharmonizujących: kontenery, blaszane garaże, przyczepy i kioski,
- b) zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru, w tym wprowadzaniu nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach, gabarytach i ukształtowaniu niedostosowanych do sąsiedniej zabudowy historycznej oraz ukształtowania zabytkowego układu miejskiego,
- c) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding,

4. Dla obiektów objętych **wojewódzką ewidencją zabytków** ustanawia się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz nadbudowy, zaś ewentualne rozbudowy należy podporządkować wymogom ochrony zabytków, zakaz zmiany elewacji frontowych polegających na odejściu od rozwiązań historycznych, stanowiących o wartości zabytkowej budynku, dopuszczalne wyłącznie takiej przebudowy i rozbudowy, która przywraca historyczną formę obiektu;
- 2) ustanawia się zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektu (tj. zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych, zakaz ocieplania elewacji z detalami architektonicznymi, zakaz krycia dachów blachą dachówkopodobną, blachą falistą, stosowania okładzin typu siding);
- 3) zakaz instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych;
- 4) w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne; podczas remontów części elewacji ograniczonych jedynie do pierwszej elewacji nadziemnej, należy nową kolorystykę dostosować do istniejącej na wyższych kondygnacjach.
- 5) zakaz umieszczania murali oraz graffiti,
- 6) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy zewnętrznej.

5. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i obszarów objętych wojewódzką ewidencją zabytków:

L.P.	Symbol na rysunku planu	Obiekt	Ulica	Nr domu/działki	Nr rejestru
1.		Miasto - układ urbanistyczny wraz z otoczeniem			2181A, 694/134/A
2.	Ga19	Dom mieszkalny	Garbarska	19	
3.	SM6	Dom mieszkalny	Moniuszki	6	
4.	SM12	Dom mieszkalny	Moniuszki	12	

6. **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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lp.	Miejscowość	Nr stan. miejscowość	Nr. Stan. obszar	Funkcja	Chronologia	Obszar	Nr działki
1.	Wschowa	26	69	zespół urbanistyczno-krajobrazowy	N-NŻ	65-22	

7. Na terenie opracowania planu miejscowego nie ma dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI,
- 2) teren ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1: w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1 określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, oraz urządzeń technicznych.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. MN/(1-3) – przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej lub bliźniaczej, dla której ustala się:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące trwale związane z gruntem, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 25% zabudowy działki,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu.
 - b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45°. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3°- 45° i maksymalnej wysokości 5m,
 - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²;
 - g) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8;
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.

2. MW/U/1 – przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej** dla której ustala się:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące trwale związane z gruntem, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 25% zabudowy działki
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) w budynkach mieszkalnych lub usługowych połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45° . Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) ustala się ograniczenie wysokości wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu,
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - d) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych wyłącznie trwale związanych z gruntem. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3° - 45° i maksymalnej wysokości 5m,
 - e) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70% działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m^2 , dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym punkcie 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,
 - h) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.

3. **U/MW/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej wraz z zabudową wielorodzinną**, dla której ustala się:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu – urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach mieszkalnych i usługowych dachów płaskich,
 - b) w budynkach mieszkalnych lub usługowych połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45° . Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu,
 - d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - e) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
 - f) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych wyłącznie trwale związanych z gruntem. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3° - 45° i maksymalnej wysokości 5m,
 - g) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
 - i) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2 , dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym punkcie 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.
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.

4. **U/I** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej** (wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 na wydzielonych działkach), dla których ustala się:

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych.

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu,
 - b) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 3° - 45°; o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową - (nie dotyczy dachów płaskich)
 - c) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych wyłącznie trwale związanych z gruntem. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3°- 45° i maksymalnej wysokości 5m,
 - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 80% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m², dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym punkcie 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,
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - i) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej o szerokości minimum 5m. (dla dróg jednokierunkowych 3,5m). Komunikację należy przeprowadzić w sposób umożliwiający obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem E/1,
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- 4) dopuszcza się lokalizację targowiska miejskiego wraz z budową stale związanych z gruntem stoisk handlowych,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.

5. U/KS/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej wraz z terenem obsługi komunikacji samochodowej (dworzec autobusowy), dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6m licząc od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu,
 - b) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 3°- 45°; o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową - (nie dotyczy dachów płaskich)
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej,
 - e) budynki usługowe o maksymalnej powierzchni sprzedażowej 300 m² ,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,5,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m², dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym punkcie 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,
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.

6. **P/U/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny obiektów produkcyjnych** (Tereny działalności produkcyjnej i usługowej i inne obiekty służące prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej) - w tym handel hurtowy i półhurtowy, dla których ustala się:

- 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
 - a) obiekty biurowe,
 - b) obiekty rzemieślnicze,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia towarzyszące,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu,
 - b) połacie dachowe jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 3° - 45°. Dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
 - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 90% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5 ,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.

7. **E/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urzędzeń elektroenergetycznych**, dla których ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 90% działki budowlanej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2% działki budowlanej,
- 3) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 3° - 45°,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 10m.
- 5) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0.

§ 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:

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

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

Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 600 m².
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW/U: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 600 m².

- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U/MW, U, U/KS: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m².
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem P/U: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1500 m².
- 5) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu: dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 7.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) KDPJ/1 - ciąg pieszo – jezdny:

- 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,
- a) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.

2) KDX/1,2 – ciągi piesze (wewnętrzne), wśród zabudowy istniejącej i projektowanej, utwardzone,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min 2m,
- b) szerokość ciągu utwardzonego min 2,0m.

2. Ustala się obsługę terenów poprzez istniejące wjazdy i wyjazdy z drogi krajowej nr 12 oznaczone na rysunku planu znacznikiem (główne kierunki obsługi komunikacyjnej).

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

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

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią z wyłączeniem stacji transformatorowych. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych zgodnie z odrębnymi przepisami.

2) kanalizacja sanitarna:

- a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną,
- b) obowiązuje nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami szczególnymi.

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

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

6) telekomunikacja:

a) 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.

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

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017. poz. 1073 ze zm) w wysokości 25%.

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

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Hanna Knaflewska-Walkowiak