

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działek 970, 1025, 1026 i 1029 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wschowie nr XX/197/20 z dnia 16 lipca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ozn. nr ewid. 970, 1025, 1026 i 1029 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/208/20 z dnia 30 listopada 2020r.) Rada Miejska we Wschowie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 970, 1025, 1026 i 1029 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 – 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) **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) **nieprzekraczalna linia 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, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej, głównej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, pochylni, prowadzących do budynku schodów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, 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;
- 7) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni usługowej, Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obiekty wpisane do rejestru zabytków, oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, stanowisko archeologiczne.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne: obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

§ 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 pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz zapisami określonymi w §9.
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego w oparciu o przepisy odrębne, 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) zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych 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 UK – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej i terenów szpitali w miastach;
- 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. Teren objęty planem znajduje się w granicach ujętego w rejestrze zabytków układu urbanistycznego Wschowy wpisanego do rejestru zabytków pod nr 134 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 28.08.1958r. oraz pod nr 2181 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 28.01.1975r. Wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny jest zabytkiem chronionym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się **strefę „A” ochrony konserwatorskiej** tożsamą z zespołem urbanistycznym miasta Wschowa wpisanego do rejestru zabytków, w obrębie której obowiązują następujące wymogi:

- 1) nakazu ochrony i rewaloryzacji zabytkowego ukształtowania i rozplanowania objętej planem części zespołu urbanistycznego wraz z elementami wchodzącymi w jego skład, w szczególności zieleni, zabudowy, małej architektury, a także zachowanie i ochronę panoram, historycznych dominant architektonicznych i krajobrazowych oraz przestrzennych, typu historycznej zabudowy;
- 2) nakazu zachowania podziału parcelacyjnego podkreślonego historyczną zabudową;
- 3) dopuszczenia wprowadzenia nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania i parcelacji terenu;

- 4) nakazu dostosowania nowej, wymienianej i przebudowywanej zabudowy do sąsiedniej zabudowy historycznej;
- 5) nakaz zachowania i ochrony historycznej kompozycji ogrodów przyklasztornych wraz ze starodrzewem;
- 6) nakazu ochrony nawierzchni historycznych oraz zasad kształtowania nowych nawierzchni, w tym odtwarzania nawierzchni historycznych (zachowanie, remont i uzupełnianie nawierzchni historycznych; zachowanie historycznych szerokości i przekrojów ciągów komunikacyjnych, odtworzenie lub nawiązanie nową nawierzchnią do nawierzchni historycznych);
- 7) nakazu dostosowania formy obiektów małej architektury w miejscach z zachowaną zabudową historyczną do charakteru otoczenia;
- 8) zakazu zmian historycznego ukształtowania terenu, w szczególności podwyższania poziomu terenu przy budynkach historycznych;
- 9) nakazu kształtowania elementów małej architektury i oświetlenia z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru;
- 10) zakazu wprowadzania obiektów dysharmonizujących takich jak kontenery, garaże, przyczepy i kioski;
- 11) zakazu podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru, tj. wprowadzania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach, gabarytach i ukształtowaniu niedostosowanych do sąsiedniej zabudowy historycznej;
- 12) zakazu stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, min. blach falistej i dachówkopodobnej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem podmurówek i słupków;
- 13) zakazu lokowania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych.

3. Dla obiektów wpisanych do **rejestrz zabytków** ustanawia się:

- 1) nakaz ochrony i rewaloryzacji historycznej formy i substancji obiektów;
- 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsiionków);
- 3) zakaz ocieplania elewacji;
- 4) nakaz zachowania historycznej formy i rodzaju pokrycia dachu;
- 5) zakaz krycia dachów blachą daachówkopodobną, blachą falistą, trapezową, blachodachówką, i płytami warstwowymi, zakaz okładzin typu siding;

- 6) zakaz stosowania okiennych żaluzji zewnętrznych;
- 7) zakaz umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń fasadowych;
- 8) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem materiału i formy;
- 9) Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

L.P.	Symbol na rysunku planu	Obiekt	Ulica	Nr rejestru
1.	53	Kościół św. Józefa wraz z przylegającym zespołem klasztornym	Klasztorna 2	53 decyzja z dnia 29.03.1955r.
2.	53	Klasztor oo. Franciszkanów	Klasztorna 2	53, decyzja z dnia 20.06.1963r.
3.	1593	Kaplica św. Krzyża przy kościele św. Józefa	Klasztorna 2	1593, decyzja z dnia 15.02.1965r.

4. Dla obiektów i obszarów ujętych w **ewidencji zabytków** ustanawia się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznej formy i substancji architektonicznej, w szczególności bryły, geometrii dachu, kompozycji i wystroju elewacji, rodzaju pokryć dachowych;
- 2) zakaz umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) nakaz kształtowania elementów reklamowych i informacyjnych w sposób dostosowany do architektury obiektów, w tym zakaz przysłaniania elewacji elementami reklamowo – informacyjnymi typu siatki, przesłony, banery o dużych powierzchniach itp.;
- 4) zakaz umieszczania murali oraz graffiti;
- 5) zakaz ocieplania elewacji frontowych oraz innych, posiadających zabytkowy detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową przeznaczoną do ekspozycji;
- 6) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy zewnętrznej;
- 7) obiekty ujęte w wykazie zabytków wyznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: brama klasztoru od strony ul. Klasztornej.

5. **Stanowiska archeologiczne.** Ochroną obejmuje się warstwy kulturowe i stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, ich ochronę należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lp	Miejscowo	Nr stan.	Nr.	Funkcja	Chronolog	Obsz
----	-----------	----------	-----	---------	-----------	------

	śc	miejscowo śc	Stan. obsz ar		ia	ar
1.	Wschowa	26	69	zespół urbanistyczno- krajobrazowy	N-NŻ	65-22

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

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na obszarze oznaczonym symbolem UK obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów służących reklamie;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych właściciela lub użytkownika terenu oraz związanych z miejskim systemem informacyjnym.

§ 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** – przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej dla której ustala się:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą: budynki gospodarcze wolnostojące trwale związane z gruntem, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 25% zabudowy działki, urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu, budynki garażowe, gospodarcze lub towarzyszące o maksymalnej wysokości 5m;
 - b) połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 35° - 45°. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub łupkiem z zakazem stosowania materiałów dachówkopodobnych (blachodachówki), blach falistych, trapezowych, warstwowych;
 - c) w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 35°- 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 20% 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 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

2. UK/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sakralnych i kultury:

- 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające: oświata, usługi medyczne/terapeutyczne, domy opieki społecznej, pochówki w katakumbach na terenie zespołu klasztornego, z możliwością pochówku tylko osób duchownych (zgodnie z przepisami odrębnymi), urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja i remonty istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy o maksymalnej wysokości 25m, z zastrzeżeniem §7 ust 3 pkt 2;
 - b) modernizacja, adaptacja i przebudowa obiektów uzupełniających oraz nowych budynków z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury o maksymalnej wysokości 13m;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
 - a) dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową o nachyleniu połaci 37° do 48°, o kolorystyce, materiału oraz faktury zbliżonej do istniejącej, dopuszcza się pozostawienie istniejących spadków dachów, natomiast spadki dachów projektowanych dostosować do spadków dachów istniejących;
 - b) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%;
 - d) intensywność zabudowy 0,1 – 0,7;
 - e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;

- 4) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie 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:

- 1) ochronie podlegają wpisane do rejestru zabytków obiekty budowlane, o których mowa w § 7, sposoby zagospodarowania obiektów budowlanych zostały określone w § 9;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 3) 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 W granicach terenu objętego planem zakazuje się wtórnego podziału terenu na działki budowlane.

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

§ 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 i towarzyszących urządzeń gazowych. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.
2. 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) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną,
 - 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 lub odnawialnymi źródłami ciepła,
- 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. 2022. poz. 503) 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.

Handwritten signature and date:
M. 09. 2022

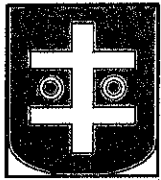
Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Hanna Knaflewska
- Walkowiak**

zawierdzam pod względem
formalnym i prawnym

Handwritten signature: Rafał Jędrzyński
RADA PRAWNY
WZG/ZG-663

DYREKTOR
Biura Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomości
Handwritten signature: Joanna Kotodziej

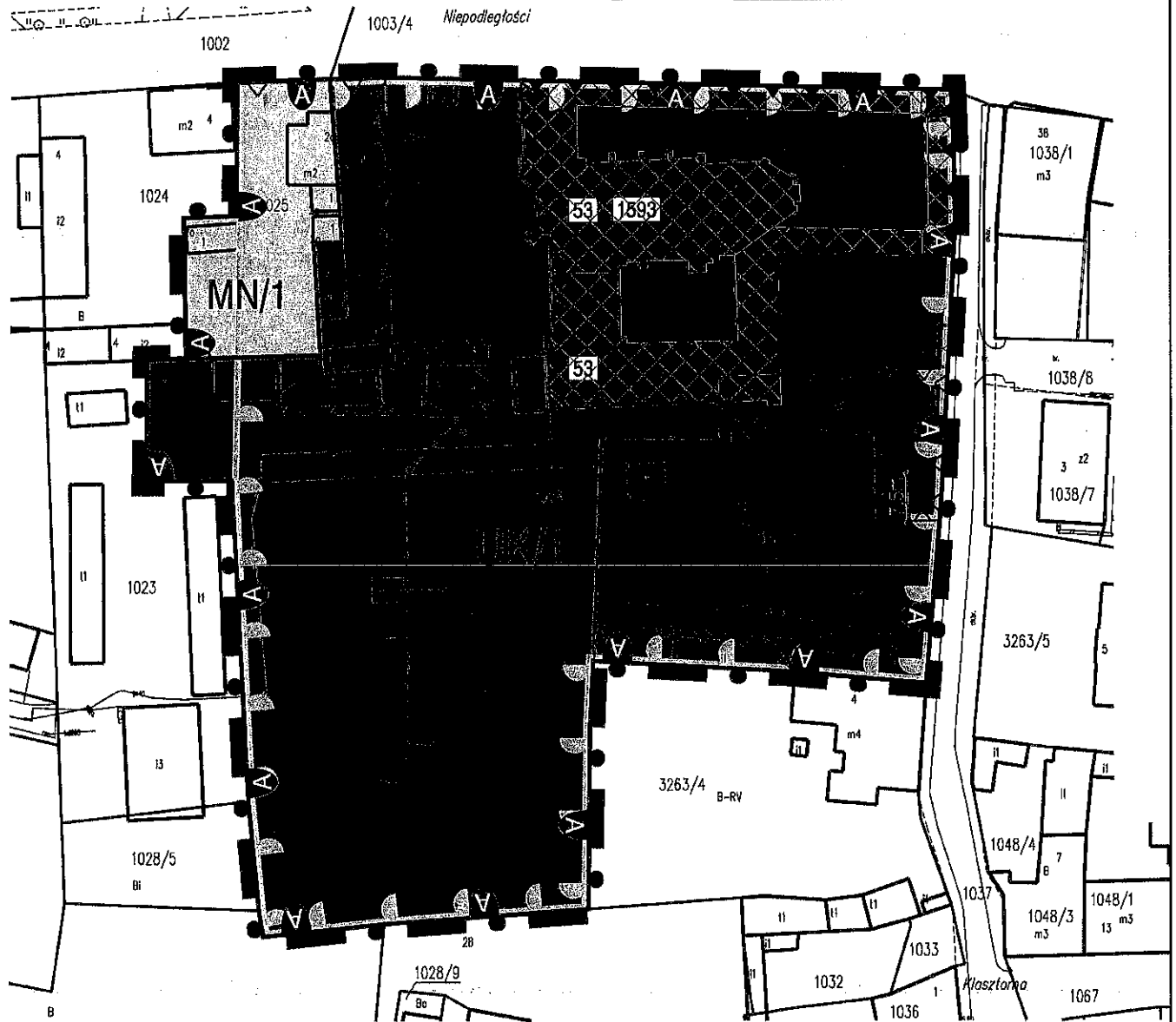


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK OZN. NR EWID. 970, 1025, 1026 I 1029 WE WSCHOWIE

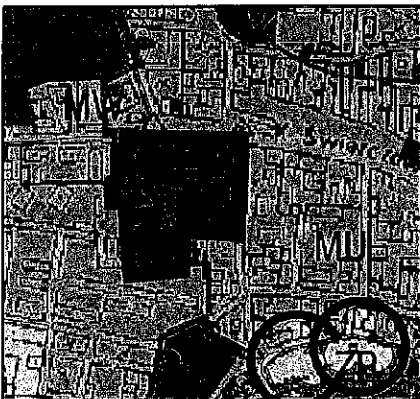
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1
do Uchwały nr / /22
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 2022 r.



Wytyc ze Studium Urbanistycznego i Klimatów Zagospodarowanie Przestrzenne Gminy Wschowa
Uchwała Nr XXII/208/2020 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 listopada 2020 r.



— Granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU:

- Tereny usług sakralnych i kultury
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ

- Sirtefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Granica zespołu urbanistycznego miasta Wschowa wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków

C cały obszar objęty planem znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego Wschowa 26 (AZP 65-22/69)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- C cały obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP nr 306 "Wschowa"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej we Wschowie
 z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA
 PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO
 PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK OZN. NR EWID. 970,
 1025, 1026, 1029 WE WSCHOWIE**

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
1			Uwagi do projektu planu nie wpłynęły.							

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022. poz. 503) Rada Miejska we Wschowie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (tj. Dz. U. 2022. poz. 503) Rada Miejska we Wschowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ozn. nr ewid. 970, 1025, 1026, 1029 we Wschowie, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej we Wschowie

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ozn. nr ewid. 970, 1025, 1026, 1029 we Wschowie, Rada Miejska w Wschowie przystąpiła uchwałą nr XX/197/20 z dnia 16 lipca 2020r.

W dniu 12 sierpnia 2020r. Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa ogłosił i obwieścił 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 7 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających od osób prywatnych wnioski nie wpłynęły. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna we Wschowie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy plan w dniu 04.08.2021r. Projekt planu zaopiniowano i uzgodniono ze wszystkimi wymaganymi instytucjami, a do wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono uwag.

Sposób realizacji wymagań 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 Lubuskim 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

- 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 działek ozn. nr ewid. 970, 1025, 1026, 1029 we Wschowie 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 2017r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie nie przewidziane są inwestycje, które stanowią 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. Z uwagi na brak planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.