Projekt

z dnia 2 lipca 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XVII/ /2025
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyczyna Dolna, gmina Wschowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyczyna Dolna, gmina Wschowa nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa uchwalonego uchwałą Nr XXII/208/2020 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 listopada 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyczyna Dolna, gmina Wschowa.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania

wszelkich budynków i pozostałych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, trafostacji, bilbordów, istniejących budynków, części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu);

2) **odpowiedniej liczbie miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

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 funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

5) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej we Wschowie;

6) **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;

7) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;

8) **ustawie** - rozumie się przez to ustawę z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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) stanowiska archeologiczne;

6) granica ujętego w rejestrze zabytków układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Wschowy;

7) granica terenów zamkniętych;

8) linie sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;

9) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych;

10) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350 6,3 MPa;

11) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 2,5 MPa;

12) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;

13) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego odziaływania urządzeń odnawialnych źródeł energii na środowisko;

14) strefa, w której obowiązują szczególne warunki, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

15) granica obszaru ochronny GZWP nr 306.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 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 adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz zapisami określonymi w § 9;

3) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż określone w § 9 w przypadku wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. 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) ustala się zakaz lokalizacji nowych rodzajów przedsięwzięć zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN-U, zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem RZM, usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US;

4) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;

5) ustala się wprowadzenie w zakładach mogących mieć istotny wpływ na środowisko systemów eliminujących przedostanie szkodliwych substancji do powietrza oraz do wód podziemnych;

6) nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

7) 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.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obowiązują następujące wymogi ochrony krajobrazu i zasady jego kształtowania:

1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy z wyłączeniem stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4;

3) 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;

4) ustala się linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub przepisami odrębnymi:

   a) 10 m w terenie zabudowanym i 25m poza terenem zabudowanym od linii rozgraniczających teren drogi głównej ruchu przyspieszonego KDR,

   b) 8 m na terenie zabudowy i 20m poza terenem zabudowy od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej wojewódzkiej 1KDZ,

   c) 6 m od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej gminnej KDZ,

   d) 6 m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej KDL,

   e) 6 m od linii rozgraniczających teren drogi dojazdowej KDD,

   f) 6 m od linii rozgraniczających teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR,

   g) 12 m od terenów lasu L,

   h) 15 m od granicy obszaru objętego planem na północy dla terenu usług sportu i rekreacji US.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Teren objęty planem znajduje się częściowo w granicach ujętego w rejestrze zabytków układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Wschowy wpisanego do rejestru zabytków pod nr 134 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 28 sierpnia 1958 r. oraz pod nr 2181 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 28 stycznia 1975 r. Wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny jest zabytkiem chronionym zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury obowiązują następujące wymogi:

1) nakaz ochrony i rewaloryzacji zabytkowego ukształtowania i rozplanowania objętego planem części zespołu urbanistycznego wraz z elementami wchodzącymi w jego skład, w szczególności ulic i placów, zieleni, zabudowy, małej architektury, a także zachowanie i ochrona oraz przywracanie historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz panoram, historycznych dominant architektonicznych i krajobrazowych oraz przestrzennych, typu historycznej zabudowy;

2) zakaz ocieplania elewacji budynków historycznych, posiadających oryginalny detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową przeznaczoną do ekspozycji;

3) zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na zewnętrzną, zabytkową formę i wartości obiektów, w tym nadbudowy i rozbudowy;

4) zakaz umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;

5) nakaz dostosowania nowej, wymienianej i przebudowanej zabudowy do sąsiedniej zabudowy historycznej;

6) nakaz rewaloryzacji terenów zieleni komponowanej, wprowadzania nowych form zieleni oraz zachowania i ochrony starodrzewu;

7) nakaz ochrony nawierzchni historycznych oraz kształtowania nowych nawierzchni w tym odtwarzania nawierzchni historycznych (zachowanie, remont i uzupełnienie nawierzchni historycznych; zachowanie historycznych szerokości i przekrojów ciągów komunikacyjnych, odtwarzanie lub nawiązanie nową nawierzchnią do nawierzchni historycznych w przypadku ulic z zachowaną częściowo lub w całości nawierzchnią historyczną);

8) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej i dachówkopodobnej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych.

2. 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. Wyznacza się stanowiska archeologiczne:

L.p.	Miejscowość	Nr stan. miejscowość	Nr stan. obszar	Funkcja	Chronologia	Rejestr uwagi	Obszar
1.	Wschowa	11	27	osada	ŚR		65-22
2.	Przyczyna Dolna	4	29	osada osada	H, k.łużycka ŚR		65-22
3.	Przyczyna Dolna	5	30	ślad osadn. ślad	EK k.łużycka ŚR		65-22

				osadn. osada			
4.	Przyczyna Dolna	6	31	osada	ŚR		65-22
5.	Przyczyna Dolna	7	32	ślad osadn osada osada pkt osadn.	Mezolit H,k.łużycka ŚR pradzieje		65-22
6.	Przyczyna Dolna	8	33	ślad osadn. osada osada ślad osadn.	Mezolit EB, k.łużycka ŚR pradzieje		65-22
7.	Przyczyna Dolna	9	34	osada	ŚR		65-22
8.	Przyczyna Dolna	10	35	ślad osadn. osada	pradzieje ŚR		65-22
9.	Przyczyna Dolna	11	36	osada	ŚR		65-22
10.	Przyczyna Dolna	12	37	pkt osadn. pkt osadn.	H ŚR		65-22
11.	Osowa Sień/Dębowa Łęka/ Wschowa	20	33	pole bitwy	1706-02-13		64-22

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDR;

2) teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;

3) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;

4) teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

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

Rozdział 7.
Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dla której ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,

f) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, w przypadku realizacji budynku w granicy działki dopuszcza się realizację dachu jednospadowego,

h) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

i) dla terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stosuje się odpowiednio przepisy § 7,

j) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

2) **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,** dla których ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m;

f) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, w przypadku realizacji budynku w granicy działki dopuszcza się realizację dachu jednospadowego,

h) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

i) dla terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stosuje się odpowiednio przepisy § 7,

j) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

3) **1U, 2U, 3U, 4U** – **teren usług,** dla którego ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m^2 ,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,

f) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się realizację dachów płaskich,

h) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

i) dla terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stosuje się odpowiednio przepisy § 7,

j) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

4) **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P** – **teren usług lub produkcji,** dla których ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,

c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m^2 ,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11m,

f) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,

g) dachy płaskie oraz strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°,

h) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

i) dla terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stosuje się odpowiednio przepisy § 7,

j) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

k) w miejscach styku z zabudową mieszkaniową należy wprowadzić bufor - pięciometrowy pas zieleni izolacyjnej;

5) **1US** – **teren usług sportu i rekreacji,** dla którego ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,3,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%,

c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m^2 ,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m,

f) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,

g) dachy płaskie oraz strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°,

h) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

i) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

6) **1RZM – teren zabudowy zagrodowej** dla którego ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,

c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 9m,

e) dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,

f) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;

g) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

7) **1RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** dla którego ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,01 – 0,4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,

c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 9m,

e) dachy płaskie oraz strome dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°,

f) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,

g) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

8) **1PEF – teren elektrowni słonecznej**, dla którego ustala się:

a) dopuszcza się – sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, magazyny energii, urządzenia infrastruktury technicznej i urządzenia towarzyszące, a także miejsca postojowe,

b) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego odziaływania urządzeń odnawialnych źródeł energii na środowisko zgodnie z rysunkiem planu,

c) wysokość urządzeń i obiektów, składających się na instalację odnawialnego źródła energii, obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń towarzyszących oraz innych i urządzeń posadowionych na gruncie nie może przekraczać 5m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych, masztów odgromowych i słupów pod monitoring dla których nie stawia się ograniczeń wysokości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

d) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadkach połaci dachowych 2°-45°,

e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,

g) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

h) wskaźnik intensywności zabudowy 0 – 0,8,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m^2,

j) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;

9) **1PE – teren produkcji energii (magazyny energii)**, dla którego ustala się:

a) dopuszcza się – sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, urządzenia infrastruktury technicznej i urządzenia towarzyszące, a także miejsca postojowe,

b) wysokość urządzeń i obiektów, budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń towarzyszących oraz innych i urządzeń posadowionych na gruncie nie może przekraczać 4m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych, masztów odgromowych i słupów pod monitoring dla których nie stawia się ograniczeń wysokości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadkach połaci dachowych 2°-45°,

d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,

f) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

g) wskaźnik intensywności zabudowy 0 – 0,8,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m^2,

i) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;

10) **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy** dla którego ustala się:

a) bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy,

b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych) po spełnieniu zapisów zawartych w § 12 pkt 2,

d) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza terenami wymagającymi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

11) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,** dla których ustala się:

a) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;

12) **1L – teren lasu,** dla którego ustala się:

a) bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

13) **1IE, 2IE – teren elektroenergetyki,** dla którego ustala się:

a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 90%,

b) powierzchni biologicznie czynna nie określa się,

c) dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,

d) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0;

14) **1KK – tereny komunikacji kolejowej i szynowej (tereny zamknięte)** – tereny komunikacji kolejowej – dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego - użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustalono granicę i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 7.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1) dla działek w terenie oznaczonym symbolem MN, MNU: minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m^2;

2) dla działek w terenie oznaczonym symbolem U, US: minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1200 m^2;

3) dla działek w terenie oznaczonym symbolem U-P, PE, PEF: minimalnej szerokości frontu działki – 25 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500 m^2;

4) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego 80° do 100°;

5) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) wyznacza się pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania dla linii sieci elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia, gdzie obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) dla linii napowietrznych WN-110kV – 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii),

   b) dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),

   c) dla linii napowietrznych nN-0,4kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),

   d) dla linii kablowych SN i nN-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),

   e) 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;

2) wyznacza się strefy kontrolowane od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 350 6,3 MPa (50m po 25m na stronę od gazociągu) oraz DN 80 2,5 MPa - 1980 rok budowy (30m, tj. po 15m na stronę od gazociągu) zgodnie z rysunkiem planu w których obowiązują ograniczenia:

a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,

b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0m licząc od osi gazociągu do pni drzew. Minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów w terenie zabudowanym wynosi 6m, a poza terenem zabudowanym 15m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach,

c) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia /przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor. Powyższe prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni, minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni, zaleca się, aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni,

f) należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,

g) dopuszcza się modernizację czy rozbudowę oraz lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

i) ustala się zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,

j) wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone po spełnieniu przepisów odrębnych;

3) w związku z istniejącą infrastrukturą kolejową, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, wyznacza się strefę zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

4) na terenach przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oznaczonej symbolem 1KK obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

5) zakazy dotyczące zabudowy o których mowa w ust. 3 i 4 nie obowiązują w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego oraz funkcji podstawowych w granicach terenu, o którym mowa w 9 pkt 14.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi).

2. Ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez istniejącą sieć drogową.

3. Dopuszcza się lokalizację zieleni obiektów malej architektury, ścieżek rowerowych oraz urządzeń technicznych.

4. Wprowadza się następującą klasyfikację dróg:

1) **1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego** o ograniczonej dostępności (droga krajowa nr 12): szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 845m zgodnie z rysunkiem planu, obsługa komunikacyjna obszarów przyległych z dróg niższej klasy i kategorii oraz zgodna z przepisami odrębnymi;

2) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ – teren drogi zbiorczej** dostępna bez ograniczeń (1KDZ - droga wojewódzka nr 305 oraz drogi gminne): szerokość w liniach rozgraniczających od 1m do 26m zgodnie z rysunkiem planu, obsługa komunikacyjna obszarów przyległych z dróg niższej klasy i kategorii oraz przepisami odrębnymi;

3) **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL – teren drogi lokalnej** dostępne bez ograniczeń: szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 28m zgodnie z rysunkiem planu;

4) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD – teren drogi dojazdowej** dostępne bez ograniczeń, szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 24m zgodnie z rysunkiem planu;

5) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej** szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 23m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 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 oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) **kanalizacja sanitarna**:

a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne, w tym ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,

b) na terenach nie objętych siecią kanalizacji do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z systematycznym wywozem tych ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc wskazanych przez służby gminne,

c) dopuszcza się realizację przyzakładowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków,

e) po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki;

3) **kanalizacja deszczowa:** ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **zaopatrzenie w gaz**:

a) ustala się z istniejącej sieci gazowej,

b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z zapisami zawartymi w 12 pkt 2 oraz przepisami odrębnymi;

5) **elektroenergetyka**:

a) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z rysunkiem planu i zapisami w 12 pkt 1,

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 lub napowietrznym,
- stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wnętrzowym 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;

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

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenu.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 15.
Przepisy końcowe

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej we Wschowie

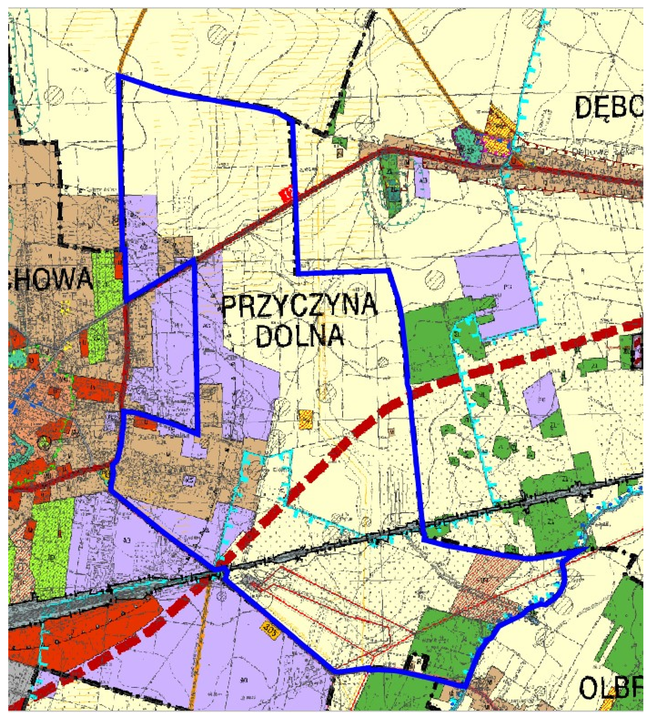
Hanna Knaflewska - Walkowiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PRZYCZYNA DOLNA, GMINA WSCHOWA

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WSCHOWA
Uchwała Nr XXII/208/2020 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 listopada 2020 r.



Granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

Ustalenia ogólne:
- Granica opracowania SUiKZP Gminy Wschowa, tożsama z granicami gminy
- Granice gmin sąsiednich
- Granica województw
- Granice miasta i obrębów wsi
- Granica terenów zamkniętych

Ustalenia funkcjonalne:
- MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej
- MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- M – Tereny zabudowy mieszkaniowej
- U – Tereny zabudowy usługowej
- UT – Tereny turystyczno-rekreacyjne
- US – Tereny sportowo-rekreacyjne
- AG – Tereny aktywności gospodarczej i przemysłu
- PG – Tereny eksploatacji surowców mineralnych
- RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- ZC – Tereny cmentarzy
- ZP – Tereny zieleni parkowej
- ZL – Tereny lasów i zadrzewień
- ZD – Tereny ogrodów działkowych
- R – Tereny rolnicze
- WS – Tereny wód otwartych i płynących

Infrastruktura techniczna:
- W – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
- K – Tereny urządzeń unieszkodliwiania ścieków
- G – Tereny urządzeń gazownictwa
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350, MOP 6,3 MPa relacji Kościan - Polkowice wraz ze strefą kontrolowaną
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80, MOP 5,5 MPa relacji Góra St. - Wschowa wraz ze strefą kontrolowaną
- E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 220kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania
- Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania

Komunikacja:
- Drogi krajowe
- Projektowana obwodnicy miasta Wschowa w ciągu dróg krajowej nr 12
- 12 – Numery dróg krajowych
- Drogi wojewódzkie
- Projektowana obwodnica miasta Wschowa w ciągu dróg wojewódzkich nr 278 i 305 - Etap II
- 1025 – Numery dróg wojewódzkich
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- KK – Tereny komunikacji kolejowej

Ustalenia strefowe:
- Użytki rolne klas I-III o najwyższej przydatności dla produkcji rolnej i najwyższym poziomie ochrony
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m i 150 m
- Obszary udokumentowanych złóż kopalin
- Granica obszaru górniczego
- Granica terenu górniczego
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat

Ochrona walorów przyrodniczych:
- Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 "Pojezierze Sławskie", kod PLB300011
- Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 "Ostoja Przemęcka", kod PLH300041
- Przemęcki Park Krajobrazowy
- Obszar Chronionego Krajobrazu "20 Pojezierze Sławsko - Przemęckie"
- Pomniki przyrody
- GZWP nr 304 Zbiornik międzymorenowy Przemęt
- GZWP nr 306 Zbiornik Wschowa
- Proponowana granica obszaru ochronnego GZWP nr 306 Zbiornik Wschowa

Ochrona walorów kulturowych:
- Granica zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wschowa wpisanego do rejestru zabytków i granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Granica krajobrazowej strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Granice układów ruralistycznych
- Granice zabytkowych zespołów wpisanych do rejestru zabytków
- Granice parków wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków
- Granice cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków
- Stanowiska acheologiczne

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- Teren usług
- Teren usług sportu i rekreacji
- Teren usług lub produkcji
- Teren produkcji energii
- Teren elektrowni słonecznej
- KDR – Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ – Teren drogi zbiorczej
- KDL – Teren drogi lokalnej
- KDD – Teren drogi dojazdowej
- KR – Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KK – Teren komunikacji kolejowej i szynowej
- IE – Teren elektroenergetyki
- RN – Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- ALZM – Teren zabudowy zagrodowej
- ALZP – Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L – Teren lasu
- Linie sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia – 110 kV
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia
- Pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350, 6,3 MPa
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 odgałęzienie Wschowa (rok budowy 1980) o maksymalnym ciśnieniu gazu powyżej 2,5 Mpa
- Strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu
- Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego odziaływania urządzeń odnawialnych źródeł energii na środowisko
- Granica ujętego w rejestrze zabytków układu urbanistyczno–krajobrazowego miasta Wschowy
- Stanowiska archeologiczne
- Granica terenów zamkniętych
- Strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego
- Granica obszaru ochronnego GZWP nr 306 Zbiornik Wschowa

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP nr 306 Zbiornik Wschowa

100 0 100 200 300 400 500 m

Mapa zasadnicza, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr GK.6642.1013.2022_0812_CL1, wydana przez Starostę Wschowskiego dnia 23.12.2022 r.
Układ współrzędnych 2000, strefa 5 / EPSG:2176

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/ /2025
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 26 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PRZYCZYNA DOLNA GMINA WSCHOWA

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie 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	9
Wyłożenie do publicznego wglądu nr 1								
1	14.10.2024 r.	Osoba fizyczna	Obręb Przyczyna Dolna teren oznaczony symbolem U-P	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	W projekcie planu w § 5 ust 2 zapisano: Ustala się zakaz lokalizacji nowych rodzajów przedsięwzięć zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zapis ten utrzymuje istniejące przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

								i umożliwia ich rozbudowę.
2	30.10.2024 r.	Osoba fizyczna	Dz. nr 337 obręb Przyczyna Dolna	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	-	nieuwzględniona dla części nieuwzględnionej przez Burmistrza	Pozytywnie rozpatrzono uwagę w części dot. powierzchni biologicznie czynnej, kąta nachylenia dachów, zapisów konserwatorskich. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona.
3	31.10.2024 r.	ICC Real Estate Sp z o.o.	Dz. nr 336/1 obręb Przyczyna Dolna	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	-	nieuwzględniona dla części nieuwzględnionej przez Burmistrza	Pozytywnie rozpatrzono uwagę w części dot. powierzchni biologicznie czynnej, kąta nachylenia dachów, zapisów konserwatorskich. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona.
Wyłożenie do publicznego wglądu nr 2								
4	22.01.2025r.	Osoba fizyczna	Dz. nr 358, 360, 357, 359, 352/2 – północna część, 348/3, 350, 348/2, 349/1 obręb Przyczyna Dolna	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi spowoduje wstrzymanie procedury i cofnięcie się do opracowania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej i wstrzymanie procedury

								uchwalenia planu
5	19.02.2025r.	Osoba fizyczna	Dz. nr 337 obręb Przyczyna Dolna	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi spowoduje wstrzymanie procedury uchwalenia planu, uwaga częściowo narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naruszy uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
6	31.10.2024 r.	ICC Real Estate Sp z o.o.	Dz. nr 337 obręb Przyczyna Dolna	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi spowoduje wstrzymanie procedury uchwalenia planu, uwaga częściowo narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naruszy uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska we Wschowie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/ /2025
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 26 czerwca 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska we Wschowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyczyna Dolna gmina Wschowa, 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 XVII/ /2025
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 26 czerwca 2025 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 Dz. U. 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyczyna Dolna gmina Wschowa, Rada Miejska w Wschowie przystąpiła uchwałą nr XLV/404/2022 z dnia 27 października 2022 r.

W dniu 16 listopada 2022 r. 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 8 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających od osób prywatnych wpłynęło 5 wniosków. Wszystkie wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających zostały rozpatrzone pozytywnie, od osób prywatnych większość wniosków została rozpatrzona pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna we Wschowie pozytywnie zaopiniowania przedmiotowy plan w dniu 18.07.2023 r. Projekt planu zaopiniowano i uzgodniono ze wszystkimi wymaganymi instytucjami, a do wyłożonego do publicznego wglądu. Do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 9 uwag z których 6 burmistrz postanowił uwzględnić. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że nie ma potrzeby ponownie projekt uzgadniać i opiniować ponieważ uwzględnienie uchwał nie narusza wydanych opinii i uzgodnień. Po wprowadzeniu zmian projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu. Do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu złożono trzy uwagi, które zostały odrzucone.

Sposób realizacji wymogów 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 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 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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