







**UCHWAŁA NR XX/166/08**  
**RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**  
**z dnia 14 lutego 2008 roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), a także w związku z Uchwałą Nr XXXVI/368/05 z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowy i terenów z nim funkcjonalnie związanych,

Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa, Rada Miejska we Wschowie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE I DOTYCZĄCE WYBRANYCH OBSZARÓW**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

§ 1.

Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów z nim funkcjonalnie związanych** zwany dalej „planem”, którego część tekstową stanowi treść niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Załącznikami niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu nr 1;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2, zwany dalej rysunkiem planu nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.
2. Plan obejmuje swoim zasięgiem:
  - 1) obszar administracyjny miasta z wyłączeniem terenów objętych:

- a) Uchwałą Nr XXXIII/347/05 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 19 października 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowy terenów w rejonie ulic Pocztowa – Klasztorna - Bema – Niepodległości – Westerplatte – Parkowa we Wschowie dotyczącej części działki nr 1057/40 przy ul. Pocztowej,
  - b) Uchwałą Nr XLIII/413/06 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 13 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy aktywności gospodarczej we Wschowie;
- 2) tereny funkcjonalne związane z miastem Wschowa, o których mowa w § 1, znajdujące się w granicach następujących obrębów:
- a) Osowa Sień,
  - b) Przyczyna Dolna,
  - c) Przyczyna Górna,
  - d) Siedlnica.

3. Przebieg granic obszaru objętego planem (zwanego dalej także obszarem planu) przedstawiają rysunki planu, w tym:

- 1) zewnętrzną granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu nr 1;
- 2) granicę obszaru nie objętego planem, znajdującego się wewnątrz obszaru planu, przedstawia rysunek planu nr 2;

z zastrzeżeniem, że szczegółowy przebieg tych granic określają linie rozgraniczające lub granice jednostek bilansowych, przebiegające wzdłuż krawędzi linii oznaczającej odpowiednio granicę obszaru planu lub granicę obszaru objętego rysunkiem planu nr 2.

### § 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach ustawy Prawo budowlane i dodatkowo obejmujący również wiaty;
- 2) **budynkach gospodarczych** - termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane;
- 3) **dachu typu 30°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 30° (z tolerancją  $\pm 2^\circ$ ); dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 4) **dach typu 40°** - należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 40° (z tolerancją  $\pm 2^\circ$ ); dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób
- 5) **dachu typu 45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 45° (z tolerancją  $\pm 2^\circ$ ); dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 6) **dach typu historycznego** - należy przez to rozumieć dach obiektu zabytkowego o formie ukształtowanej przed 1945 r., w tym inny niż istniejący, o formie określonej w zachowanej ikonografii;
- 7) **dachu typu z attyką** – należy przez to rozumieć dach o spadkach nie przekraczających 15% z połaciami ukrytymi za attyką, czyli ścianką wieńczącą budynek i zasłaniającą dach;
- 8) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach o formie jak w sąsiednim budynku w tej samej elewacji ulicy, z zastrzeżeniem, że jeżeli występują obiekty zabytkowe, należy się kierować wyłącznie formą dachu tych obiektów;

- 9) **działkę budowlaną** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację wyróżniającą się bogatszą kompozycją architektoniczną i dekoracyjną, najczęściej przyuliczną
- 11) **front działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 12) **istniejących budynkach lub obiektach** - należy rozumieć takie, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, na które zostały wydane pozwolenia na budowę przed tym terminem;
- 13) **kategorie przeznaczenia terenów** – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone (na rysunkach planu i odpowiednio – w tekście uchwały) symbolem literowym;
- 14) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć wydzielone (nie zadaszone) miejsca postojowe oraz w budynkach jako garaże zarówno samodzielne (podziemne, nadziemne), jak i wbudowane;
- 15) **mieszkaniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne towarzyszące rodzajom przeznaczenia określonego dla danego terenu i umieszczone w budynkach, w których lokale dla tego przeznaczenia zajmują co najmniej 50% powierzchni użytkowej; w szczególności mogą to być mieszkania służbowe;
- 16) **nieuciążliwym obiekcie, lub nieuciążliwej usłudze, lub nieuciążliwej działalności** - należy rozumieć takie, które w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowodują naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania;
- 17) **objektach niezabytkowych** - należy to rozumieć obiekty nie wpisane do rejestru zabytków ani nie wpisane do ewidencji zabytków prowadzonej przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 18) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zewnętrznego obrysu rzutu kondygnacji nadziemnych;
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć przestrzeń wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w innym znaczeniu:
  - a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
  - c) w wyrażeniach „zagospodarowanie terenu” lub „użytkowanie terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - d) w wyrażeniu „tereny zabudowane”;
- 20) **usługach bez bliższego określenia**, - należy na terenach innych niż kategorii oznaczonej symbolem „P,U” rozumieć przez to usługi nieuciążliwe lub o niewielkiej uciążliwości, w tym handlu detalicznego;
- 21) **usługach centrotwórczych** – należy przez to rozumieć usługi, których zasięg oddziaływania (zasięg obsługi) ma charakter ogólnomiejski lub ponadmiejski:
  - a) usługi administracji, takie jak biura, banki, agencje nieruchomości, kancelarie prawne, obsługa firm, pośrednictwo finansowe,
  - b) instytucje bezpieczeństwa publicznego, takie jak siedziby policji i sądów,
  - c) instytucje kultury i rozrywki, takie jak muzea, biblioteki, kina, kluby, galerie, sale wystawiennicze i pracownie artystyczne,

- d) usługi turystyczne, w tym - hotele, pokoje gościnne, usługi gastronomiczne, biura podróży, agencje i biura informacji turystycznej,
  - e) inne usługi, jak np. salony kosmetyczne i fryzjerskie, pracownie jubilerskie oraz sklepy handlu detalicznego;
- 22) **usługach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi, dla których w przepisach o ochronie środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
- 23) **usługach turystycznych** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268, z późn. zm.);
- 24) **wysokości** – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu, a w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu;
- 25) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje;
- 26) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego.

#### § 4.

W granicach obszaru objętego planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ze względu na zakaz lokalizacji takich obiektów w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z uwagi na fakt, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa nie przewidziano tu obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 5) granic pomników zabytkowych oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, ze względu na brak występowania takich terenów.

#### § 5.

1. Obszar objęty planem podzielono na 14 jednostek bilansowych oznaczonych literami: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M i N.

2. Na rysunkach planu umieszczono następujące oznaczenia służące regulacyjnej funkcji planu:

- 1) granice administracyjne i podstawowych wydzielen planistycznych związanych z przeznaczeniem terenów:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) granica obszaru objętego rysunkiem planu nr 2 w skali 1:1000,

- c) granica miasta nie pokrywająca się z granicą jednostki bilansowej,
  - d) granica miasta pokrywająca się z granicą jednostki bilansowej,
  - e) granica obrębów wiejskich,
  - f) granica jednostki bilansowej,
  - g) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole kategorii przeznaczeń terenów:
- a) MUC – tereny zabudowy śródmiejskiej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - d) MU – tereny przemieszanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - e) MN,MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
  - f) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - g) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - h) MN,UH – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług handlu,
  - i) MN,RM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
  - j) MN,E – tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - k) MP – tereny przemieszanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej,
  - l) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - m) U – tereny zabudowy usługowej,
  - n) U,KP – tereny zabudowy usługowej i miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych,
  - o) UH – tereny usług handlu,
  - p) UKK – tereny usług kultu religijnego,
  - q) UZ – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,
  - r) UA – tereny usług administracji,
  - s) UO – tereny usług oświaty i wychowania,
  - t) UO,US – tereny usług oświaty i wychowania oraz usług sportu i rekreacji,
  - u) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - v) P,U,MW – tereny obiektów działalności produkcyjnej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - w) P,U – tereny obiektów działalności produkcyjnej i usługowej,
  - x) P – tereny obiektów produkcyjnych,
  - y) P,MN – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - z) P,RM – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy zagrodowej,
  - aa) RU – tereny obsługi i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - bb) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - cc) ZP,K – tereny zieleni urządzonej i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb kanalizacji,
  - dd) ZP,US – tereny zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji,
  - ee) ZP,WS – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych,
  - ff) ZC – tereny cmentarzy,
  - gg) ZC,ZP – tereny cmentarzy i zieleni urządzonej,
  - hh) ZD – tereny ogrodów działkowych,
  - ii) ZM - tereny ogrodów przydomowych z zakazem zabudowy,
  - jj) ZL – tereny lasów,

- kk) KD – tereny dróg/ulic publicznych:
    - KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego klasy „GP”,
    - KDG – droga/ulica główna klasy „G”,
    - KDZ – droga/ulica zbiorcza klasy „Z”,
    - KDL – ulica lokalna klasy „L”,
    - KDD – ulica dojazdowa klasy „D”,
  - ll) KDX – wydzielone publiczne ciągi pieszo-jezdne,
  - mm) KX – wydzielone ciągi piesze,
  - nn) KO – tereny placów publicznych,
  - oo) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - pp) KP – tereny miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych,
  - qq) KP,E,C – tereny miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych oraz infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki i ciepłownictwa,
  - rr) KP,ZP - – tereny miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i zieleni urządzonej,
  - ss) KSN – tereny stacji paliw płynnych,
  - tt) KSA – teren dworca autobusowego,
  - uu) W – tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb wodociągów,
  - vv) K – tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb kanalizacji,
  - ww) E – tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki,
  - xx) G – tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb gazownictwa,
  - yy) C – tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb ciepłownictwa,
  - zz) C,KP – tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb ciepłownictwa oraz miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych,
  - aaa) R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
  - bbb) WS – tereny wód powierzchniowych,
- 3) oznaczenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów:
- a) granica zespołu urbanistyczno–krajobrazowego miasta Wschowy wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) granica krajobrazowej strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków,
  - c) budynek wpisany do rejestru zabytków,
  - d) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej – ustalona planem,
  - e) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej – ustalona planem,
  - f) granica strefy „P” ochrony konserwatorskiej pierzei ulicznych – ustalona planem,
  - g) granica strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej – ustalona planem,
  - h) budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - objęty ochroną ustaloną planem,
  - i) historyczna dominanta wysokościowa,
  - j) granica działki budowlanej – ustalona planem,
  - k) numer działki budowlanej ustalonej planem (w granicach terenu),
  - l) obowiązująca linia zabudowy – ustalona planem,
  - m) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustalona planem,
  - n) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż planowanych odcinków drogi klasy „GP” – ustalona planem,
  - o) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązująca w przypadku odstąpienia od realizacji drogi klasy „GP” – ustalona planem,
  - p) granica strefy sanitarnej przebiegającej w odległości 50 m wokół czynnego lub planowanego cmentarza – ustalona planem,



- q) nie wydzielony ciąg pieszy (pieszo-jezdny) na terenach innych niż komunikacyjne – ustalony planem (nie wydzielony liniami rozgraniczającymi),
- r) pomnik przyrody ustalony decyzją administracyjną,
- s) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

3. Oznaczeniami elementów informacyjnych na rysunkach planu są:

- 1) proponowana lokalizacja ronda na skrzyżowaniu dróg publicznych;
- 2) orientacyjny przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV wraz ze strefą ochronną;
- 3) orientacyjny przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 (20 kV) wraz ze strefą ochronną;
- 4) orientacyjny przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 wraz ze strefą ochronną;
- 5) istniejące obiekty budowlane kolidujące z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie;
- 6) oś planowanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa drogi/ulicy publicznej klasy zbiorczej;
- 7) orientacyjna granica obszarów zajmowanych przez drogi i ulice na terenach zamkniętych.

4. Symbole terenów ulic i dróg składają się z trzech członów oddzielonych myślnikami:

- 1) na pierwszy człon składa się wielka litera, wskazująca na symbol jednostki bilansowej, w obrębie której dany teren się znajduje;
- 2) drugi człon stanowi - poprzedzona liczbą 0 - liczba jedno- lub dwu-cyfrowa, stanowiąca numer porządkowy w obrębie danej jednostki bilansowej;
- 3) trzeci człon literowy wskazuje klasę ulicy bądź drogi.

5. Symbole terenów nie będących ulicami bądź drogami składają się z trzech członów oddzielonych myślnikami:

- 1) na pierwszy człon składa się wielka litera, wskazująca na symbol jednostki bilansowej, w obrębie której dany teren się znajduje;
- 2) drugi człon stanowi jedno – lub dwucyfrowa liczba, stanowiąca numer porządkowy w obrębie danej jednostki bilansowej; numeracja zaczyna się od liczby 1;
- 3) trzeci człon literowy oznacza kategorię przeznaczenia terenu.

6. Funkcję linii rozgraniczających pełnią także granice jednostek bilansowych oraz granica miasta, na odcinkach, na których pokrywa się z granicą jednostek bilansowych.

7. Na terenach, które przeznaczono pod usługi centrotwórcze, w tym wraz z innymi rodzajami przeznaczenia, dopuszcza się zachowanie istniejących innych rodzajów zabudowy usługowej.

8. Nie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych, w których powierzchnia sprzedaży przekracza 400 m<sup>2</sup>, a nie przekracza 2000 m<sup>2</sup>; granicami terenów pod ich budowę są linie rozgraniczające terenów, na których dopuszczono usługi, jednocześnie nie zakazując przekraczania określonych progów powierzchni sprzedaży.

9. Jeżeli dla terenu ustalono więcej niż jeden rodzaj przeznaczenia, to wszystkie wymienione rodzaje mogą występować łącznie lub rozdzielnie na poszczególnych działkach budowlanych tego terenu; tę zasadę należy odpowiednio stosować w odniesieniu do działek budowlanych, dla których

w sposób szczególny ustalono przeznaczenie, a także do terenów nie przewidzianych pod zabudowę.

10. Ustalenie dopuszczające na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mniejszą od 3 liczbę mieszkań w budynku, nie stanowi ograniczenia dla zwiększenia w nim liczby mieszkań, w tym ponad tę liczbę.

11. Lokalizacja nowych składów, hurtowni i magazynów jest możliwa:

- 1) na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „P,U” i „U,P”, na których w Dziale II nie zakazano ich lokalizacji na wybranych terenach;
- 2) na terenach nie wymienionych w pkt 1, na których taki rodzaj przeznaczenia określono w Dziale II.

12. Granicami terenów zamkniętych są linie rozgraniczające lub inne granice, które pełnią ich funkcję wydzielającą tereny kategorii oznaczonej symbolem IS; tak oznaczone granice terenów zamkniętych są jedynymi ustaleniami niniejszego planu w odniesieniu do tych terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody.**

#### § 6.

1. Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 306 „Zbiornik Wschowa”. Zakazuje się lokalizacji głębokich składowisk odpadów promieniotwórczych, o których mowa w przepisach Prawa atomowego, a także składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, o których mowa w przepisach o odpadach.

2. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

- 1) tereny kategorii oznaczonych symbolem „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny kategorii oznaczonych symbolami „MU”, „MN,U”, „MP” i „P,MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 3) tereny kategorii oznaczonych symbolami „MW”, „MN,MW”, „MW,U”, i „MUC” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny kategorii oznaczonych symbolami „UO” i „UO,US” zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) tereny kategorii oznaczonej symbolem „UZ” zalicza się do terenów szpitali w miastach;
- 6) dla terenów pozostałych kategorii przeznaczenia poziomu hałasu nie normuje się.

3. Wokół wyznaczonych terenów cmentarzy (czynnych i planowanych) obowiązują strefy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym 50-metrowa, w której zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 2) lokalizacji nowych budynków pod nowe usługi handlu artykułami spożywczymi i gastronomii, obiekty produkcji artykułów żywności, obiekty służące do magazynowania i przechowywania artykułów spożywczych;
- 3) zmiany przeznaczenia istniejących budynków pod nowe mieszkania i usługi w zakresie handlu artykułami spożywczymi i gastronomii, obiekty produkcji artykułów

żywności, obiekty służące do magazynowania i przechowywania artykułów spożywczych;

- 4) lokalizacji nowych studni;
- 5) wykorzystywania wody ze źródeł i strumieni do picia oraz do potrzeb gospodarczych.

4. Wokół ujęć wody zlokalizowanych na terenach o symbolu „M-2-W” oraz (studnia 3A) „J-18-W” obowiązują strefy ochrony bezpośredniej, w zasięgu których obowiązują rygory wynikające z ustawy – Prawo wodne oraz określone w pozwoleniu wodnoprawnym.

5. Ochronie – ustalonej decyzjami administracyjnymi – podlegają następujące pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy *Quercus robur* (nr rejestru 70/102/86/66 z dnia 24.03.1966 r.), ul. Garbarska;
- 2) 3 dęby szypułkowe *Quercus robur* (nr rejestru 69/101/86/66 z dnia 24.03.1966 r.), ul. Obrońców Warszawy (Park Tysiąclecia);
- 3) platan klonolistny (*Platanus Acerifolia*) i wiąz szypułkowy (*Ulmus gabra*) na mocy rozporządzenia Wojewody Leszczyńskiego nr 9/98 (ul. Park Księdza Rogalińskiego).

### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego.

##### § 7.

1. Na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod Nr 694/134A oraz Nr 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 urbanistyczno-krajobrazowy miasta Wschowa;
- 2) krajobrazową strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą pas o szerokości 1 km wokół zespołu, o którym mowa w pkt 1.

2. Na podstawie wpisów do rejestru zabytków ochronie podlegają obiekty wyszczególnione w tabeli nr 1:

Tabela nr 1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Pozycja	Nr wpisu do rejestru/ Symbol na rysunku planu	Nazwa lub rodzaj obiektu	Adres
<b>ZABYTKI NIERUCHOME</b>			
<b>Jednostka bilansowa A</b>			
1.	1296/2161A/1296/2161A	aleja lipowa (50-60 sztuk) oraz drzewostan przylegający do ciągu murów obronnych otaczających stare miasto	
2.	1033A/ 1033A	miejskie mury obronne	okolice Rynku
3.	1039A/ 1039A PF	kościół parafialny p.w. św. Stanisława	pl. Farny
4.	775/615A, 680/615A/ 775/615A, 680/615A PF1	kamienica	pl. Farny 1
5.	776/1715A, 730/1675A/ 776/1715A, 730/1675A PF2	kamienica (plebania przy kościele paraf. p.w. św. Stanisława)	pl. Farny 2
6.	1034A/ 1034A PF3	kolegium jezuickie	pl. Farny 3
7.	L-64/ L-64 PZ2,3,4	domy	pl. Zamkowy 2, 3, 4
8.	756/1716A/ 756/1716A PZ6	kamienica	pl. Zamkowy 6
9.	760/1719A/ 760/1719A PZ7	kamienica – oficyna zamkowa	pl. Zamkowy 7





Pozycja	Nr wpisu do rejestru/ Symbol na rysunku planu	Nazwa lub rodzaj obiektu	Adres
98.	188/76B poz. 10	drzwi z okuciami i zamkami	ul. Rynek 12 ( <i>prawdopodobnie obecnie ul. Rynek 11</i> )
99.	188/76B poz. 11	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Kościelna 2
100.	188/76B poz. 12	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Bohaterów Westerplatte 15
101.	188/76B poz. 13	drzwi z okuciami i klamkami	ul. ks. A. Kostki 2
102.	188/76B poz. 14	drzwi z okuciami i klamkami	ul. ks. A. Kostki 5
103.	188/76B poz. 15	drzwi z klamkami	ul. Łazienna 3
104.	188/76B poz. 16	drzwi z klamkami	ul. Głogowska 7
105.	188/76B poz. 17	drzwi z okuciami i klamkami	ul. ks. A. Kostki 11
106.	188/76B poz. 18	drzwi z okuciami i klamkami	ul. ks. A. Kostki 17
107.	188/76B poz. 19	drzwi z okuciami i klamkami	ul. ks. A. Kostki 30
108.	188/76B poz. 20	drzwi z okuciami i klamkami	ul. ks. A. Kostki 23
109.	188/76B poz. 21	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Ignacego Daszyńskiego 1
110.	188/76B poz. 22	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Ignacego Daszyńskiego 9
111.	188/76B poz. 23	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Ignacego Daszyńskiego 15
112.	188/76B poz. 24	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Ignacego Daszyńskiego 17
113.	188/76B poz. 25	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Ignacego Daszyńskiego 21
114.	188/76B poz. 26	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Ignacego Daszyńskiego 23
115.	188/76B poz. 27	drzwi z okuciami i klamkami	ul. Niepodległości 9
116.	188/76B poz. 28	szylt	ul. Ignacego Daszyńskiego 15
117.	188/76B poz. 29	fryz dekoracyjny	ul. Niepodległości 23

3. W odniesieniu do obiektów, wymienionych w tabeli 1 w pozycjach 1-88:
  - 1) nie dopuszcza się ich nadbudowy oraz zmiany elewacji frontowych, dopuszcza się natomiast w ograniczonym zakresie rozbudowę od strony podwórza;
  - 2) dopuszcza się przebudowę wewnątrz budynków, która nie będzie naruszać sieni i klatki schodowej oraz zachowanych zabytkowych zdobień;
  - 3) dopuszcza się usunięcie zmian w gabarytach i elewacjach budynków, które zakłóciły wcześniejsze walory historyczne tych obiektów;
  - 4) przy wymianie stolarki okiennej należy utrzymać historyczny wzór i podział okna.
  
4. W strefie „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają zabytki archeologiczne; badania archeologiczne winny w tej strefie poprzedzać wszelkie ziemne prace budowlane.
  
5. W planie ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
  - 1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, której granice pokrywają się z granicą zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wschowy;
  - 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej zwykłej;
  - 3) strefę „P” ochrony konserwatorskiej pierzei ulicznych;
  - 4) strefę „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej.
  
6. W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady ochrony:
  - 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 uwzględnić historyczną parcelację, w tym poprzez sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem innych ustaleń planu;

- 4) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, a także innym cechom tej zabudowy pod względem wysokości kondygnacji, podziałów architektonicznych oraz materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych;
  - 5) zakazuje się – z zastrzeżeniem § 12 ust. 14 pkt 2 i ust. 118 pkt 2 oraz § 13 ust. 10 pkt 2 – lokalizacji nowych obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej na jednej kondygnacji 300 m<sup>2</sup>;
  - 6) należy stosować pokrycie czerwoną dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30° i większym;
  - 7) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach;
  - 8) nie dopuszcza się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach frontowych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego;
  - 9) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym, w tym określonych w oparciu o badania; 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;
  - 10) 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;
  - 11) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji; należy ograniczać ilość reklam na jednym obiekcie oraz sytuować je na elewacjach przyulicznych centralnie lub narożnikowo;
  - 12) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;
  - 13) ochronie podlegają zabytki archeologiczne; badania archeologiczne winny poprzedzać wszelkie ziemne prace budowlane.
7. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej zwykłej obowiązują następujące zasady ochrony:
- 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, z zastrzeżeniem innych ustaleń planu;
  - 4) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły a także jej podziałom architektonicznym;
  - 5) należy stosować pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30° i większym;
  - 6) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach;
  - 7) nie dopuszcza się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz

zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach frontowych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego;

- 8) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej należy usunąć lub dopasować do kolorystyki elementy szpecące, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe itp.;
  - 9) 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;
  - 10) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne;
  - 11) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji; należy ograniczać ilość reklam na jednym obiekcie oraz sytuować je na elewacjach przyulicznych centralnie lub narożnikowo;
  - 12) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;
  - 13) ochronie podlegają zabytki archeologiczne; badania archeologiczne winny poprzedzać wszelkie ziemne prace budowlane.
8. W strefie „P” ochrony konserwatorskiej pierzei ulicznych obowiązują następujące zasady ochrony:
- 1) należy zachować historyczny układ urbanistyczny oparty o istniejącą sieć ulic i placów i uzupełniony wyznaczonymi w planie nowymi ulicami;
  - 2) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły a także jej podziałom architektonicznym;
  - 3) należy stosować pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połąci 30° i większym;
  - 4) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach;
  - 5) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej należy usunąć lub dopasować do kolorystyki elementy szpecące, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe itp.;
  - 6) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne;
  - 7) w przypadku elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową zakazuje się zewnętrznego ich ocieplania; ocieplenie w odniesieniu do tego typu budynków dopuszcza się docieplenie jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego;
  - 8) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji; należy ograniczać ilość reklam na jednym obiekcie oraz sytuować je na elewacjach przyulicznych centralnie lub narożnikowo;
  - 9) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;





Pozycja	Symbol na rysunku planu	Nazwa lub rodzaj obiektu	Adres
405.	OW16	dom, murowany	ul. Obrońców Warszawy 16
406.	OW18	dom, murowany	ul. Obrońców Warszawy 18
407.	OW20	dom, murowany	ul. Obrońców Warszawy 20
408.	OW22	dom, murowany	ul. Obrońców Warszawy 22
409.	OW28	dom, murowany	ul. Obrońców Warszawy 28
410.	OW32	dom, murowany	ul. Obrońców Warszawy 32
411.	SMh	hala sportowa, murowany	ul. Stanisława Moniuszki
412.	SMpw	park willowy	ul. Stanisława Moniuszki
413.	SMg	gorzelnia, murowany	ul. Stanisława Moniuszki
414.	SM9	willa starosty, ob. przedszkole, murowany	ul. Stanisława Moniuszki 9
415.	SM11	dom, murowany	ul. Stanisława Moniuszki 11
416.	SM13	dom, murowany	ul. Stanisława Moniuszki 13
417.	SM21	budynek gospodarczy, szach.	ul. Stanisława Moniuszki 21
<b>Jednostka bilansowa M</b>			
418.	KWt	magazyn techniczny	ul. Kazimierza Wielkiego 23
419.	KWm	budynek magazynowy	ul. Kazimierza Wielkiego 23
420.	KW29	dom mieszkalny nr 29	ul. Kazimierza Wielkiego 29

10. Przedmiotem ochrony w obiektach, o których mowa w ust. 9, są ich historyczne bryły i elewacje oraz zewnętrzne detale, a także historyczne bezpośrednie otoczenie obiektu, z zastrzeżeniem ust. 11 i 12; w przypadku parków, cmentarzy, pól, alei itp. ochronie podlegają historyczne kompozycje i rozplanowanie zieleni, dróg, obiektów małej architektury, międz śródpolnych, łąnow itp.

11. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 9, usytuowanych poza strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskie:

- 1) zakazuje się ich nadbudowy oraz zmiany elewacji frontowych polegających na odejściu od rozwiązań historycznych, stanowiących o wartości zabytkowej budynku;
- 2) dopuszcza się przebudowy, nadbudowy i rozbudowy takich obiektów, które uwzględniają ich walory zabytkowe;
- 3) dopuszcza się usunięcie zmian w gabarytach i elewacjach budynków, które zakłóciły wcześniejsze walory historyczne tych obiektów.

12. W razie natrafienia na zabytek archeologiczny – na całym obszarze planu - należy przerwać prace, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Wschowa, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 8.**

1. Ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych lub drewna.
2. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych oraz obiektów usługowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu i regulacji określonych w obowiązujących przepisach.

3. Obiekty usługowe, o których mowa w ust 2, mają spełniać następujące warunki:
  - 1) lokalizacja wyłącznie w tymczasowych obiektach budowlanych lub w namiotach;
  - 2) przeznaczenie dla handlu, gastronomii lub do wykorzystania przy organizacji imprez masowych.

4. Na terenach dróg publicznych położonych w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, nie dopuszcza się lokalizacji nośników reklamowych oraz obiektów usługowych, o których mowa w ust. 2 i 3.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

#### § 9.

1. Na terenach, na których na rysunkach planu wyznaczono obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, lokalizacja budynków innych niż podziemne jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych tymi liniami, z zastrzeżeniem - odpowiednio - ust. 3 oraz ust. 4.

2. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:
  - 1) należy na nich usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku, której długość nie może mierzyć mniej niż 6 m, jeżeli budynek jest wolnostojący;
  - 2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to tej części elewacji, którą zajmują podcienia;
  - 3) w przypadku budynków z podcieniami od strony obowiązującej linii zabudowy, znajdującymi się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, należy na tej linii usytuować zewnętrzne krawędzie filarów nośnych w taki sposób, by miały z nią co najmniej jeden punkt wspólny i nie wykraczały poza nią;
  - 4) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 1,5 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:
    - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
    - b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;
  - 5) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni tej ściany;
  - 6) dopuszcza się cofnięcie na odległość 0,8 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie przekroczy 20% powierzchni tej ściany;
  - 7) ograniczenia wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą tylko terenu, na którym ta linia przebiega, w zasięgu pasa o szerokości do 20 m od niej, z zastrzeżeniem pkt 8;
  - 8) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek, to za nim - czyli w jego prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych

budynków, bez ograniczeń wynikających z ustaleń dotyczących tej obowiązującej linii zabudowy.

3. Ustalenia ust. 2 pkt 4 odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką sąsiednią:
  - 1) w jednostkach bilansowych „A” i „B”;
  - 2) na działkach budowlanych, na których linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu z ulicami i innymi terenami komunikacyjnymi;
  - 3) na terenach, na których na rysunkach planu nie wyznaczono granic działek budowlanych oraz na działkach budowlanych, które dopuszczono podzielić.
5. Na terenach kategorii oznaczonych symbolami „KDX”, „KDW” i „KX” dopuszcza się zabudowę nad tymi terenami na obszarach określonych liniami zabudowy, z przeznaczeniem tej zabudowy jak na terenach sąsiadujących.
6. Z zastrzeżeniem innych regulacji niniejszej uchwały maksymalna wysokość nowych i podlegających nadbudowie budynków nie może przekraczać:
  - 1) 16 m - w strefach: „A”, „B” i „P” ochrony konserwatorskiej;
  - 2) 30 m - w jednostkach bilansowych „L” i „M” oraz na terenach oznaczonych symbolami: „J-22-P,U”, „J-23-P,U”, „J-27-P,U” i „J-28-P,U”;
  - 3) 20 m - na obszarach nie wymienionych w pkt 1 i 2.
7. Z zastrzeżeniem ustaleń działu II w odniesieniu do następujących kategorii terenów maksymalna wysokość nowych i podlegających nadbudowie budynków nie może przekraczać:
  - 1) 12 m – na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „KP” na terenach, na których dopuszczone są 3 kondygnacje nadziemne, oraz: „MN”, „MN,U”, „MN,UH”, „MN,RM”, „MN,E” „RM”, „P,MN”, „P,RM”, „KSN”;
  - 2) 9 m – na terenach kategorii oznaczonej symbolem „KP”, na których dopuszczone są dwie kondygnacje nadziemne;
  - 3) 7 m – na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „KP”, na których dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną, oraz: „ZP”, „ZP,K”, „ZP,WS”, „ZD”, „ZM”, „KP,ZP”.
8. Z wyjątkiem przypadków, w których nakazano kierować się wysokością i gabarytami sąsiedniej zabudowy, maksymalna wysokość gzymsu w nowych i podlegających nadbudowie budynkach nie może przekraczać 8 m na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „MN”, „MN,U”, „MN,UH”, „MN,RM”, „MN,E”, „MP”, „RM” i „P,MN”.
9. Wysokość budowli nie powinna przekraczać 50 m na terenach wymienionych w ust. 6 pkt 2, a na pozostałych obszarach wysokości określonej dla budynków.
10. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to historycznych zwieńczeń zabytkowych budynków.
11. Dopuszczenie ust. 10 odnośnie masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie obejmuje obszaru strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

12. Jeżeli parametry określone dla zabudowy i zagospodarowania terenu w niektórych obszarach lub obiektach zostały przekroczone przed wejściem planu w życie, to nie dopuszcza się zwiększania stopnia tego przekroczenia.

13. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i przeznaczony do realizacji obiektów budowlanych stanowi jedną lub zbiór działek budowlanych.

14. Obowiązują określone na rysunkach planu granice działek budowlanych; rolę granicy działek pełni także linia rozgraniczająca oraz inne granice realizujące jej funkcje.

15. Na terenie, na którym rysunek planu nie określa granic działek budowlanych albo określa je w stosunku do części terenu, dopuszcza się wyznaczenie niezbędnej liczby działek budowlanych, pod łącznie spełnianymi warunkami, że:

- 1) przeznaczenie nowych działek będzie zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- 2) wyznaczenie nowych działek nie będzie naruszać innych ustaleń planu i zapewni właściwe respektowanie ustaleń planu.

#### § 10.

1. Przed rozpoczęciem wprowadzania na dotychczasowe grunty rolne określonego w niniejszym planie zagospodarowania zgodnego z nowym przeznaczeniem poszczególnych terenów, dopuszcza się przeprowadzanie przez nie dróg wewnętrznych do obsługi gruntów rolnych - jako sposób tymczasowego zagospodarowania.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

#### § 11.

1. Na obszarze planu obowiązują następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w odniesieniu do nieruchomości będących własnością gminy Wschowa, albo zbywanych na rzecz gminy Wschowa – 1%;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości nie wymienionych w pkt 1 – 25%.



1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem **KDX** przeznacza się dla wydzielonych publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obszar przeznaczony dla ruchu pojazdów i poruszania się pieszych winien mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię;
- 2) dopuszcza się wspólny pas do poruszania się pojazdów i pieszych;
- 3) pasy dla ruchu należy wyposażyć w uliczne oświetlenie;
- 4) obowiązuje skrajnia jak dla ulic dojazdowych i lokalnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- 6) poza zasięgiem linii zabudowy dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych dla usług, w tym handlu, oraz dla organizacji imprez masowych.

#### § 32.

1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem **KDW** przeznacza się dla ulic i dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obszar przeznaczony dla ruchu pojazdów i poruszania się pieszych winien mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię;
- 2) dopuszcza się wspólny pas do poruszania się pojazdów i pieszych;
- 3) obowiązuje skrajnia jak dla ulic dojazdowych i lokalnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- 5) poza zasięgiem linii zabudowy dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych dla usług, w tym handlu, oraz dla organizacji imprez masowych.

#### § 33.

1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem **KX** przeznacza się dla wydzielonych ciągów pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obszar przeznaczony dla poruszania się pieszych winien mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię;
- 2) obowiązuje skrajnia jak dla chodników.

#### § 34.

1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem **KO** przeznacza się dla placów publicznych i organizacji imprez masowych.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie przez tereny, o których mowa w ust. 1, ulic, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych.

3. W przypadku przeprowadzania ulic publicznych przez tereny, o których mowa w ust. 1, w ich zasięgu obowiązują przepisy właściwe dla tych ulic.

4. Dopuszcza się zamknięcie części lub całości terenów, o których mowa w ust. 1, dla ruchu samochodowego lub w ogóle kołowego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, należy wprowadzić ujednolicone estetyczne rozwiązania – w obrębie każdego z tych terenów – w zakresie obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych oraz zieleni.

6. Na terenie oznaczonym symbolem „A-032-KO” nawierzchnie utwardzone trwale winny zajmować nie mniej niż 85% powierzchni.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „A-039-KO” nawierzchnie utwardzone trwale winny zajmować nie mniej niż 60% powierzchni.

8. Na terenie oznaczonym symbolem „B-012-KO” nawierzchnie utwardzone trwale winny zajmować nie mniej niż 50% powierzchni.

9. Na terenie oznaczonym symbolem „C-039-KO” nawierzchnie utwardzone trwale winny zajmować nie mniej niż 50% powierzchni.

10. Na terenie oznaczonym symbolem „D-035-KO” nawierzchnie utwardzone trwale winny zajmować nie mniej niż 60% powierzchni.

11. Na terenie oznaczonym symbolem „G-04-KO” nawierzchnie utwardzone trwale winny zajmować nie mniej niż 50% powierzchni.

#### § 35.

1. Nakazuje się utrzymywać, a w przypadku nowych zrealizować określone na rysunkach planu nie wydzielone ciągi piesze wyznaczone na terenach innych niż komunikacyjne.

2. Dopuszcza się zmieniać przebieg ciągów pieszych, o których mowa w ust. 1, w obrębie terenów, na których zostały one wyznaczone.

#### § 36.

Ścieżki rowerowe mogą być lokalizowane na terenach komunikacyjnych, a także na innych sąsiadujących z nimi.

#### § 37.