

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WSCHOWA I TERENÓW FUNKCJONALNIE Z NIM ZWIĄZANYCH DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE
UL. WOLSZTYŃSKIEJ, NIEPODLEGŁOŚCI, DASZYŃSKIEGO, POLNEJ I SOLNEJ
WE WSCHOWIE.**

Uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Wschowie
nr VII/65/15 z dnia 28 maja 2015r.

wraz z **ROZTRZYGNIĘCIEM NADZORCZYM WOJEWODY LUBUSKIEGO**
Nr IB-I.4131.14.2015.DKa z dnia 9 lipca 2015r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym
Województwa Lubuskiego
z dnia 21 lipca 2015 poz. 1391
Zaznaczono kolorem czerwonym i przekreśleniem.

opublikowany

w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego
z dnia 20 lipca 2015 poz. 1390

OPRACOWANIE:



PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.

Z.Gałuszka, K. Mularczyk

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30

e-mail: ppugama@gmail.com

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka
uprawnienia urbanistyczne nr 1521
mgr inż. Krzysztof Mularczyk
uprawnienia urbanistyczne nr 1562
mgr inż. Małgorzata Studenna
mgr inż. Ziemowit Folcik

GŁÓWNY PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

Wschowa 2015

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

**UCHWAŁA NR VII/65/15
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE
z dnia 28 maja 2015 roku**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych dla obszaru położonego w rejonie ul Wolsztyńskiej, Niepodległości, Daszyńskiego, Polnej i Solnej we Wschowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 poz. 199) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej we Wschowie nr XXXV/389/13 z dnia 26 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych dla obszaru położonego w rejonie ul Wolsztyńskiej, Niepodległości, Daszyńskiego, Polnej i Solnej we Wschowie i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa (Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie nr: XXXV/392/13 z dnia 26 września 2013r.) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa.
2. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej we Wschowie;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą obowiązkowe usytuowanie wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 10) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 11) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² 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

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:
 - 1) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 2) numery dróg.
3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów, w niniejszym planie nie określa się:
 - 1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 2) granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji ~~i standardów przestrzennych~~, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleni ~~o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych~~,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; określa się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów betonowych, ~~istniejące winny być sukcesywnie wymieniane~~.
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działek;
- 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;
- 7) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewitalizacji.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- ~~1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;~~
- ~~2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;~~
- ~~3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;~~
- ~~4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MU;~~
- ~~5) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;~~
- ~~6) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wyposażać w urządzenia ograniczające możliwość przenikania zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;~~

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

- 7) ~~na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustalonym przeznaczeniem terenu;~~
- 8) zagospodarowanie 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, objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod Nr 694/134A i 1295/2181A, dokonanego decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze KL.IV – 680/75 z dnia 31 stycznia 1975 r., ochronie podlegają obszary obejmujące:
 - 1) zespół urbanistyczny miasta Wschowy;
 - 2) krajobrazową strefę ochrony konserwatorskiej „K” obejmującą pas o szerokości 1 km wokół zespołu, o którym mowa w pkt 1)
2. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się **strefę „A” ochrony konserwatorskiej**, w obrębie której powinny obowiązywać następujące wymogi:
 - 4) 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;
 - 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) należy stosować pokrycie czerwoną dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30stopni 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) ~~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;~~
 - 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) ~~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;~~

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

- 11) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;
- 12) ~~ochronie podlegają zabytki archeologiczne; badania archeologiczne winny poprzedzać wszelkie ziemne prace budowlane;~~
- 13) ~~zakaz kształtowania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach i gabarytach niedostosowanych do sąsiedniej zabudowy historycznej;~~
- 14) ~~zakaz wprowadzania obiektów dysharmonizujących, w tym tymczasowych, m.in. kontenerów, blaszanych garaży, przyczep i kiosków;~~
- 15) ~~zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding;~~
- 16) ~~w granicach zespołu miejskiego wpisanego do rejestru zabytków ochronie podlegają zarówno architektura, jak i warstwy kulturowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.~~
- 17) ~~obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru;~~
- 18) ~~zakaz kształtowania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach i gabarytach niedostosowanych do sąsiedniej zabudowy historycznej;~~
- 19) ~~zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding.~~

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

- a) ~~zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru;~~
- b) ~~zakaz kształtowania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach i gabarytach niedostosowanych do sąsiedniej zabudowy historycznej;~~
- c) ~~zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding.~~

4. Na obszarze opracowania zlokalizowane są obiekty wpisane do **rejestru zabytków**:

- 1) ~~obowiązuje zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektu;~~
- 2) ~~obowiązuje zakaz lokalizowania elementów dekomponujących i mających negatywny wpływ na wartość obiektu, zwłaszcza od strony przestrzeni publicznych;~~
- 3) ~~obowiązuje zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych.~~
- 4) ~~zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków)~~
- 5) ~~nakaz zachowania historycznej formy i rodzaju pokrycia dachu,~~
- 6) ~~obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;~~
- 7) ~~nakaz przywrócenia historycznej kolorystyki obiektu w oparciu o badania;~~
- 8) ~~zakaz ocieplania z zewnątrz budynków,~~
- 9) ~~zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych,~~
- 10) ~~zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych,~~
- 11) ~~w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,~~
- 12) ~~nakaz zachowania wyposażenia i wystroju wnętrza (t.j. stolarka schodów, drzwi, klamki, boazerie, piece, kominki, sztukaterie itd.);~~
- 13) ~~obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.~~

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

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

- 1) ~~zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz nadbudowy, zaś ewentualne rozbudowy należy podporządkować wymogom ochrony zabytków, zakaz zmiany elewacji frontowych polegających na odejściu od rozwiązań historycznych, stanowiących o wartości zabytkowej budynku, dopuszczalne wyłącznie takiej przebudowy i rozbudowy, która przywraca historyczną formę obiektu;~~
- 2) ~~ustanawia się nakaz uporządkowania elewacji budynków z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów, renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego, nakazu zachowania historycznych podziałów i cech charakterystycznych historycznej stolarki w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;~~
- 3) ~~ustanawia się zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektu (tj. zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych, zakaz ocieplania elewacji z detalami architektonicznymi, zakaz krycia dachów blachą dachówkopodobną, blachą falistą, stosowania okładzin typu siding);~~
- 4) ~~zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje zwłaszcza od strony przestrzeni publicznych;~~
- 5) ~~zakaz instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także, 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,~~
- 6) ~~nakazu podporządkowania kolorystyki elewacji i reklam architekturze i uwarunkowaniom historycznym;~~ 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.

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

L.P.	Symbol na rysunku planu	Obiekt	Ulica	Nr domu/działki	Nr rejestru
		Miasto - układ urbanistyczny wraz z otoczeniem			2181A, 694/134/A
1.	Be1/3	Dom mieszkalny	Berwińskiego	1/3	
2.	Be5/11	Dom mieszkalny	Berwińskiego	5/11	
3.	Ci1	Stacja trafo	Cicha		
4.	Ci2	Dom mieszkalny	Cicha	2	
5.	Ci3	Dom mieszkalny	Cicha	3	
6.	Ci6	Dom mieszkalny	Cicha	6	
7.	Ci8	Dom mieszkalny	Cicha	8	
8.	Ci10	Dom mieszkalny	Cicha	10	
9.	Ci12	Dom mieszkalny	Cicha	12	
10.	ID2	Dom mieszkalny	Daszyńskiego	2	
11.	ID4	Dom mieszkalny	Daszyńskiego	4	
12.	PG7/9/11	Dom mieszkalny	Pl. Grunwaldu	7	
13.	PG7/9/11	Dom mieszkalny	Pl. Grunwaldu	9	

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

14.	PG7/9/11	Dom mieszkalny	Pl. Grunwaldu	11	
15.	TK1	Dom	Kościuszki	1	
16.	TK3	Dom	Kościuszki	3	973/A
17.	TK5	Dom	Kościuszki	5	
18.	Ni1	Dom mieszkalny	Niepodległości (d.Świerczewskiego)	1	
19.	Ni3	Dom mieszkalny	Niepodległości	3	
20.	Ni5	Dom mieszkalny	Niepodległości	5	797/1734 A
21.	Ni7	Dom mieszkalny	Niepodległości	7	798/1735 A
22.	Ni9	Dom mieszkalny	Niepodległości	9	799/1736 A
23.	Ni11	Dom mieszkalny	Niepodległości	11	800/1737 A
24.	Ni13	Dom mieszkalny	Niepodległości	13	801/1738 A
25.	Ni15	Dom mieszkalny	Niepodległości	15	802/1739 A
26.	Ni17	Dom mieszkalny	Niepodległości	17	803/1740 A
27.	Ni19	Dom mieszkalny	Niepodległości	19	804/1741 A
28.	Ni21	Dom mieszkalny	Niepodległości	21	805/1742 A
29.	Ni23	Dom mieszkalny	Niepodległości	23	
30.	Ni25	Dom mieszkalny	Niepodległości	25	
31.	Ni27	Dom mieszkalny	Niepodległości	27	
32.	Ni29	Dom mieszkalny	Niepodległości	29	
33.	Ni31	Dom mieszkalny	Niepodległości	31	
34.	Ni33	Dom mieszkalny	Niepodległości	33	
35.	Ni35	Dom mieszkalny	Niepodległości	35	
36.	Ni37	Dom mieszkalny	Niepodległości	37	
37.	Ni39	Dom mieszkalny	Niepodległości	39	
38.	Ni41	Dom mieszkalny	Niepodległości	41	
39.	Ni43	Dom mieszkalny	Niepodległości	43	
40.	Ni45	Dom mieszkalny	Niepodległości	45	
41.	Ni47	Dom mieszkalny	Niepodległości	47	
42.	PI 2	Dom mieszkalny	Polna	2	
43.	PI 4	Dom mieszkalny	Polna	4	
44.	PI 6	Dom mieszkalny	Polna	6	
45.	Sr1	Dom mieszkalny	Strażacka	1	
46.	Sr8	Dom mieszkalny	Strażacka	8	796/1733 A
47.	WI/Ja	Budynek mieszkalny	Wolsztyńska róg Jasnej		
48.	WI 5	Dom	Wolsztyńska	5	
49.	WI 7	Dom mieszkalny	Wolsztyńska	7	
50.		Drzwi wraz z okuciami i klamkami	Niepodległości	9	188/76/B z dnia 20.12.1972r.
51.		Fryz na elewacji budynku	Niepodległości	23	188/76/B z dnia 20.12.1972r.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
 - 2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
 - 3) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ;
 - 4) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
 - 5) teren placu miejskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem KD.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, pkt 1- 4, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
- 3) określa się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50,0m od granicy istniejącego cmentarza;
- 4) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, lokalizacji obiektów związanych z magazynowaniem, handlem i przetwórstwem artykułów żywnościowych.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

- 1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6;
- 2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50m nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:
 - 1) zbiorczych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDZ;
 - 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDD;
 - 3) ciągi pieszo - jezdne oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDPJ.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) ustala się pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) **kanalizacja sanitarna:**
 - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną,
 - 3) **kanalizacja deszczowa:**
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) **zaopatrzenie w gaz:**
 - a) z istniejącej sieci gazowej,
 - 5) **elektroenergetyka:**
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - 6) **telekomunikacja:**
 - a) z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,
 - b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych,
 - 7) **zaopatrzenie w ciepło:**
 - a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła,
 - 8) **gospodarka odpadami:**
 - a) zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MU: minimalnej szerokości frontu działki = 10m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 500 m²;
- 2) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem UO, P/U i U: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 700 m²;
- 3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 80° do 90°;

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

- 4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielania działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi;
- 5) dla nowowydzielanych ciągów pieszo - jezdnych w terenach zabudowy mieszkaniowej MU ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 3-8 metrów.

ROZDZIAŁ II
Przepisy szczegółowe

§ 14.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) **MU/(1-7)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami**, w ramach, której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych. Obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszczalne kierunki przekształceń: remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów odrębnych, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,
 - c) ~~dopuszcza się przeznaczenie całości obiektów pod funkcję usługową;~~
 - d) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
 - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 80% działki (dla nowo projektowanej zabudowy)
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%,
 - g) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
 - h) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z dopuszczeniem drugich prostopadłych kalenic, lukarn, naczółków itp. Dopuszcza się dachy mansardowe i dachy jednospadowe w budynkach gospodarczych lub towarzyszących. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną. ~~Bryłę budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych pod względem kolorystyki i formy, dopuszcza się możliwość stosowania dekoracji architektonicznej z zastrzeżeniem, że jej forma nie może dominować nad obiektami zabytkowymi, przy przebudowie i rozbudowie budynków dopuszcza się pokrycia w nawiązaniu do pokryć istniejących;~~
 - ustala się zakaz stosowania na elewacjach sidingu,
 - ~~dopuszcza się realizację współczesnej architektury pod warunkiem realizacji indywidualnych rozwiązań projektowych i wysokiej klasy materiałów wykończeniowych;~~
 - ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25%,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,
 - g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - h) linie zabudowy zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 5) **E/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązuje użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15

Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **KDZ/1 – drogi klasy zbiorczej** dostępna bez ograniczeń, o parametrach **drogi zbiorczej**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 12-20 m,
 - b) szerokość jezdni = 5,5-8,0 m,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
 - 2) **KDD/1-11 - drogi klasy dojazdowej**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-16 m,
 - b) szerokość jezdni = 5,0-7,0 m,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ławeczek, zieleni i jarmarków.
 - 3) **KDPJ/1 - ciągi pieszo – jezdne**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 5-10 m,
 - b) szerokość jezdni = 4,0-6,0 m,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
 - 4) **KD/1 – teren placu miejskiego wraz z drogami dojazdowymi KDD**:
 - a) ~~dopuszcza się lokalizację małej architektury, ławeczek, placu zabaw, zieleni i jarmarków,~~
 - b) ~~szerokość dróg w liniach rozgraniczających = 10-16 m,~~
 - c) ~~szerokość jezdni = min 3,0-7,0m,~~
 - d) ~~dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.~~
2. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 16

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

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wschowa

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami) w wysokości 25%.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

§ 18

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej*

skala 1 : 500

