



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 28 stycznia 2014 r.

Poz. 226

UCHWAŁA NR XXXVIII/425/13 RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych – część południowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 594, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska we Wschowie uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą 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, zwaną dalej „planem”.

2. Stwierdza się, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa, przyjętego Uchwałą nr XXXV/392/13 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 września 2013 roku o uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa.

3. Planem obejmuje się obszar, którego granicę określa rysunek planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych – część południowa”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wschowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wschowie, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10° ;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 10°;

- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku, zlokalizowaną od strony ulicy bądź ulic dojazdowych, w której najczęściej znajdują się główne wejścia do budynku, wyróżniającą się bogatszą kompozycją architektoniczną lub dekoracyjną;
- 4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej teren;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki na gruncie rodzimym, niezabudowaną, nieutwardzoną, niepokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, możliwą do wykorzystania dla lokalizacji trwałej roślinności, trawiastych powierzchni urządzeń sportowych lub powierzchni wód otwartych;
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 10) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w przepisach odrębnych;
- 11) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej, porządkowej, niebędący: urządzeniem reklamowym, szyldem, słupem ogłoszeniowym, ani znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, ani znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustanowionym przez gminę, w tym elementem systemu informacji przestrzennej, ani oznaczeniem urządzeń technicznych, ani symbolem narodowym;
- 13) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;
- 14) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub słupem ogłoszeniowym;
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej we Wschowie;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjne oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni w formie żywopłotów lub drzew, służący ograniczeniu zanieczyszczeń, zmniejszeniu hałasu oraz zachowaniu estetyki miejsca.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U,**
 - b) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW,**
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U i 8MW/U,**
 - d) usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U,**
 - e) usługowej oświaty, oznaczone symbolami: **1UO, 2UO i 3UO,**
 - f) usługowej sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US i 2 US,**
 - g) usługowej lub obiektów produkcyjnych, oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P i 3U/P,**
 - h) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej lub zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U i 12P/U;**
 - 2) teren rolniczy oznaczony symbolem **R;**
 - 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP i 3ZP;**
 - 4) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami: **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 5ZD, 6ZD i 7ZD;**
 - 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS;**
 - 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E i 2E;**
 - 7) tereny infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczone symbolami: **1W, 2W, 3W;**
 - 8) teren infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczony symbolem **G;**
 - 9) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony symbolem **K;**
 - 10) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji lub zabudowy z zakresu usług gospodarki komunalnej, oznaczony symbolem **K/U;**
 - 11) tereny dróg:
 - a) publicznych, oznaczone symbolami: **1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 7KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs, KD-Dx,**
 - b) wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs i 5KDWxs;**
 - 12) tereny kolei, oznaczone symbolami: **1KK i 2KK.**
- § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) zieleni w strefie ogrodów wskazanej na rysunku planu,
 - c) pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej tereny: **1U/P, 3U/P, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U** oraz **8U** o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
 - 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - ogródków gastronomicznych na terenach zabudowy usługowej,
 - altan na terenach **ZD,**

- przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych dla urządzeń sportowych na terenach: **IUO** oraz **US**,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem wskazanych na rysunku planu oraz kolejowych sieci trakcyjnych,
 - c) budynków na terenach zieleni i dróg, z wyjątkiem kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe,
 - d) schodów i pochylni na terenach dróg, obsługujących tereny położone poza terenami dróg,
 - e) naziemnych stanowisk postojowych w strefie ogrodów oraz na terenach **1ZP** i **2ZP**,
 - f) garaży wielopoziomowych w kondygnacjach nadziemnych wielopoziomowych na terenach **MW/U**,
 - g) klimatyzatorów, wentylatorów, kolektorów słonecznych, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej na elewacjach budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury, pomników,
 - b) ogrodów,
 - c) terenów rekreacji,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - e) wiat na przystankach komunikacji zbiorowej,
 - f) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
 - g) pasaży usługowych,
 - h) dojeżdż i dojazdów;
- 4) W zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń:
- a) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
 - na terenach zieleni urządzonej i terenach dróg, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu,
 - na terenach zabudowy, z wyjątkiem ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m dla zabezpieczenia miejsc rekreacji lub placów zabaw,
 - na terenach zabudowy, z wyjątkiem ogrodzeń pełnych o wysokości nie większej niż 1,8 m na granicy terenów: **MN/U**, **MW**, **MW/U**, **UO** z terenami: **U**, **U/P** oraz **P/U**,
 - z prefabrykowanych elementów betonowych od strony przestrzeni publicznych,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,8 m,
 - lokalizacje ogrodzeń na terenach: **E**, **G**, **W**, **K**, służących zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - zabezpieczenie urządzeń sportowych siatką o wysokości wynikającej z potrzeb dla danego obiektu na terenach **UO** oraz **US**;
- 5) W zakresie zasad lokalizacji urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem § 6:
- a) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych:
 - na terenach: **MN** i **ZP**,
 - wolno stojących na terenach: **MW** oraz w strefach ochrony konserwatorskiej „B” i „P”,
 - na terenach dróg klasy D oraz dróg wewnętrznych, z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych:
 - w wiatkach przystankowych,

- na terenach: **MN/U**, **MW/U** i **UO**, na budynkach usługowych, w obrębie parteru, równolegle do ściany, w miejscach nie przesłaniających otworów okiennych i detali architektonicznych,
- na obiektach sportowych na terenach **US**,
- stanowiących ofertę gastronomiczną, sytuowaną przy wejściu do lokalu gastronomicznego, w formie gabloty o powierzchni nie większej niż 1,0 m²;

6) W zakresie zasad lokalizacji szyldów ustala się lokalizację szyldów:

- a) równolegle do ściany budynku, przy wejściu do budynku, w miejscach nie przesłaniających detali architektonicznych budynków,
- b) prostopadle do ściany budynku, sytuowanych na tej samej wysokości, w przedziale od 2,50 m do 4,0 m nad poziomem terenu, w odległości od siebie nie mniejszej niż 2,0 m,
- c) na ogrodzeniach;

7) W zakresie zasad lokalizacji tablic informacyjnych i słupów ogłoszeniowych dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu informacji miejskiej,
- b) oznaczeń urządzeń technicznych,
- c) symboli narodowych,
- d) tablic informacyjnych,
- e) słupów ogłoszeniowych wyłącznie na terenach dróg i zieleni urządzonej,
 - o wysokości nie większej niż 5,0 m,
 - o proporcji podstawy do wysokości 1:3.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu objętego planem z uwzględnieniem jego położenia w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego „Zbiornika Wschowa” – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 306, objętego reżimem wysokiej ochrony oraz zgodność z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej,
- b) zachowanie i uzupełnienie zieleni na terenach: **ZP**, **MW** i **MW/U**,
- c) zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu,
- d) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia,
- e) ochronę zieleni wysokiej, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń na danym terenie,
- f) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z uwzględnieniem lit. g,
- g) w przypadku przerwania systemów melioracyjnych nakaz ich odtworzenia lub lokalizacji drenaży opaskowych i włączenie ich do kanałów deszczowych w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub do istniejących rowów i zbiorników retencyjnych,
- h) zapewnienie dostępu do rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych,
- i) lokalizację nieuciążliwych usług na terenach: **MN/U**, **MW/U** oraz **U**;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. g;
- b) stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;

3) dopuszcza się:

- a) wykorzystanie w obrębie działki budowlanej lub terenu nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych,
- b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b;

4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:

a) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych w środowisku dla terenów:

- dla terenu **MN** uzyskanie standardów akustycznych w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN/U** i **MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- terenów i obiektów oświatowych: **UO**, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dla terenów **U**, **U/P** oraz **P/U** uzyskanie standardów akustycznych w środowisku: w zależności od przeznaczenia: jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej w przypadku lokalizacji szpitali lub domów opieki społecznej, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji szkół i przedszkoli, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego,

c) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,

d) funkcjonowanie obiektów i urządzeń produkcyjno-usługowych na obszarze objętym planem, musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na sąsiednich terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych,

e) stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych na terenach komunikacji, z dopuszczeniem lokalizacji ekranów akustycznych na terenach: **KD-GP**, **KD-G** oraz **KK**.**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod Nr 694/134A oraz Nr 1295/2181A, dokonanej decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze KL.IV – 680/75 z dnia 31 stycznia 1975 r., ochronę obszaru obejmującego krajobrazową strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą pas o szerokości 1 km wokół zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Wschowy;

2) lokalizację oznaczonych na rysunku planu symbolami obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

a) domów przy:

- ul. Kazimierza Wielkiego 3 – symbol „KW3”, na terenie **1MW**,
- ul. Kazimierza Wielkiego 5 – symbol „KW5”, na terenie **1MW**,
- ul. Kazimierza Wielkiego 7 – symbol „KW7”, na terenie **1U/P**,
- ul. Kazimierza Wielkiego 8 – symbol „KW8”, na terenie **5MN/U**,
- ul. Kazimierza Wielkiego 11 – symbol „KW11”, na terenie **2MW**,
- ul. Kazimierza Wielkiego 14 – symbol „KW14”, na terenie **4MW/U**,
- ul. Kazimierza Wielkiego 16 – symbol „KW16”, na terenie **4MW/U**,
- ul. Kazimierza Wielkiego 18 – symbol „KW18”, na terenie **4MW/U**,

- ul. Kazimierza Wielkiego 20 – symbol „KW20”, na terenie **4MW/U**,
 - ul. Adama Mickiewicza 1 – symbol „AM1”, na terenie **5MW/U**,
 - ul. Adama Mickiewicza 2 – symbol „AM2”, na terenie **4MW/U**,
 - ul. Adama Mickiewicza 3 – symbol „AM3”, na terenie **5MW/U**,
 - ul. Adama Mickiewicza 4 – symbol „AM4” na terenie **4MW/U**,
 - ul. Adama Mickiewicza 6 – symbol „AM6” na terenie **4MW/U**,
 - ul. Adama Mickiewicza 7 – symbol „AM7” na terenie **5MW/U**,
 - ul. Dworcowej 2 – symbol „DW2” na terenie **5MW/U**,
 - ul. Stanisława Moniuszki 11 – symbol „SM11” na terenie **1US**,
 - ul. Stanisława Moniuszki 13 – symbol „SM13” na terenie **1MN/U**,
 - ul. Kazimierza Wielkiego 6 – symbol „KW6” na terenie **5MN/U**,
 - ul. Adama Mickiewicza 5 – symbol „AM5” na terenie **5MW/U**,
- b) budynku gospodarczego, murowanego przy ul. Kazimierza Wielkiego 7 – symbol „KW7” ,na terenie **1U/P**,
- c) budynku głównego administracyjnego przy ul. Kazimierza Wielkiego 23a – symbol „KW23a” na terenie **2P/U**,
- d) budynku portierni przy ul. Kazimierza Wielkiego 23 – symbol „KW23p” na terenie **2P/U**,
- e) budynków stolarni przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWs1” i „KWs2” na terenie **2P/U**,
- f) budynku warsztatu mechanicznego przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWwm” na terenie **2P/U**,
- g) budynku magazynu cukru przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWmc” na terenie **2P/U**,
- h) budynku administracyjnego przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWa” na terenie **2P/U**,
- i) budynku magazynu technicznego przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWmt” na terenie **2P/U**,
- j) budynku warsztatu transportu przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWwt” na terenie **3P/U**,
- k) budynku remizy strażackiej przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWrt” na terenie **3P/U**,
- l) magazynu technicznego przy ul. Kazimierza Wielkiego 23 – symbol „KWt” na terenie **5P/U**,
- m) budynku magazynowego przy ul. Kazimierza Wielkiego 23 – symbol „KWm” na terenie **5P/U**,
- n) domu mieszkalnego nr 29 przy ul. Kazimierza Wielkiego 29 – symbol „KW29” na terenie **10MN/U**,
- o) hali sportowej, murowanej przy ul. Stanisława Moniuszki – symbol „SMh” na terenie **1US**,
- p) gorzelni, murowanej przy ul. Stanisława Moniuszki – symbol „SMg” na terenie **2U/P**,
- r) willi starosty, murowanej przy ul. Stanisława Moniuszki 9 – symbol „SM9” na terenie **1UO**,
- s) budynku gospodarczego, szachulcowego przy ul. Stanisława Moniuszki 21 – symbol „SM21” na terenie **3MN/U**,
- t) budynku dworca przy ul. Dworcowej 3 – symbol „DW3” na terenie **KK**,
- u) parków:
- willowego przy ul. Stanisława Moniuszki – symbol „SMpw” na terenach **1UO**, **1US** i części terenu **1MN/U**,
 - willowego przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbol „KWpw” na terenach **3MW/U**, **5U**, **6U**, **3P/U**, **7KD-Dxs** i **6KD-Dxs**,
 - miejskiego przy ul. Dworcowej – symbol „DWpm” na terenach **5MW/U**, **6MW/U**, **7U**, **4ZP**, **4KD-Z** oraz częściach terenów: **4ZD**, **5KD-Z** i **KK**;

- 3) ochronę obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. a-t, w tym:
 - a) historyczne bryły i elewacje, formy dachów oraz odznaczające się wartościami zabytkowymi zewnętrzne detale,
 - b) zakaz ich nadbudowy oraz zmiany elewacji frontowych polegających na odejściu od rozwiązań historycznych, stanowiących o wartości zabytkowej budynku,
 - c) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów, w sposób uwzględniający ich walory zabytkowe,
 - d) dopuszczenie usunięcia zmian w gabarytach i elewacjach budynków, które zakłóciły wcześniejsze walory historyczne tych obiektów;
- 4) ochronę obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. u, w tym kompozycję oraz rozplanowanie zieleni;
- 5) zakaz realizacji obiektów wchodzących w kolizje widokowe z zabytkowymi budynkami, będącymi dominantami architektonicznymi obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 6) lokalizację oznaczonych na rysunku planu symbolami obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) domu mieszkalnego właściciela cukrowni „Wschowa”, wraz z ogrodzeniem przy ul. Kazimierza Wielkiego 21 – symbol 1433A KW21,
 - b) domu mieszkalnego dyrektora cukrowni „Wschowa” przy ul. Kazimierza Wielkiego 25 – symbol 1434/A KW25,
 - c) cukrowni „Wschowa” - magazynu opakowań przy ul. Kazimierza Wielkiego – symbole 1432/A KWmo;
- 7) zachowanie i ochronę konserwatorską obiektów, o których mowa w pkt 6, w tym:
 - a) zakaz ich nadbudowy oraz zmiany elewacji frontowych, z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie rozbudowy od strony podwórza,
 - b) dopuszczenie przebudowy wewnątrz budynków, która nie będzie naruszać sieni i klatki schodowej oraz zachowanych zabytkowych zdobień,
 - c) dopuszczenie usunięcia zmian w gabarytach i elewacjach budynków, które zakłóciły wcześniejsze walory historyczne tych obiektów,
 - d) przy wymianie stolarki okiennej nakaz utrzymania historycznego wzoru i podziału okna;
- 8) strefę „B” ochrony konserwatorskiej zwykłej, której granice oznaczono na rysunku planu;
- 9) w strefie, o której mowa w pkt 8:
 - a) zachowanie historycznego układu urbanistycznego;
 - b) stosowanie formy nowej zabudowy, która odpowiada gabarytom sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły oraz jej podziałów architektonicznych;
 - c) stosowanie pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30° - 45° ;
 - d) zachowanie historycznego detalu architektonicznego w elewacjach;
 - e) zakaz instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na frontowych i bocznych elewacjach;
 - f) dopuszczenie lokalizacji szafek gazowych i elektrycznych na elewacjach frontowych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego;
 - g) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej usuwanie lub dopasowywanie do kolorystyki elementów szpecących, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe i inne;
 - h) kolorystykę elewacji przyporządkowaną architekturze i uwarunkowaniom historycznym;
 - i) kolorystykę budynków zabytkowych uwzględniającą cechy stylistyczne tych budynków;

- j) zakaz montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolno stojących;
 - k) ochronę zabytków archeologicznych,
 - l) przeprowadzanie badań archeologicznych poprzedzających wszelkie ziemne prace budowlane;
- 10) strefę „P” ochrony konserwatorskiej pierzei ulicznych, której granice oznaczono na rysunku planu;
- 11) w strefie, o której mowa w pkt 10:
- a) zachowanie historycznego układu urbanistycznego założenia nawiązującego do istniejącej sieć ulic i placów,
 - b) dopuszczenie możliwości modyfikowania historycznego układu urbanistycznego poprzez uzupełnienie jego struktury nowymi ulicami i placami wyznaczonymi w planie,
 - c) stosowanie formy nowej zabudowy odpowiadającej gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły a także jej podziałów architektonicznych,
 - d) stosowanie pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30⁰ i większym,
 - e) zachowanie historycznego detalu architektonicznego w elewacjach,
 - f) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej usuwanie lub dopasowywanie do kolorystyki elementów szpecących, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe i inne,
 - g) kolorystykę elewacji przyporządkowaną architekturze i uwarunkowaniom historycznym,
 - h) kolorystykę budynków zabytkowych uwzględniającą cechy stylistyczne tych budynków,
 - i) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową z dopuszczeniem docieplania jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego,
 - j) zakaz montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących,
 - k) ochronę zabytków archeologicznych,
 - l) przeprowadzanie badań archeologicznych poprzedzających wszelkie ziemne prace budowlane;
- 12) ochronę konserwatorską, wskazanych na rysunku planu, stanowisk archeologicznych:
- a) Wschowa, osada i punkt osadniczy, oznaczony numerem 19, na terenie **2P/U**,
 - b) Przyczyna Dolna/Wschowa, ślad osadniczy, oznaczony numerem 60, na terenie **3MN/U**.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych pod względem materiału elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia, w obrębie poszczególnych terenów dróg oraz zieleni urządzonej.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U** i **11MN/U**, z uwzględnieniem § 6:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenach: **4MN/U** i **7MN/U**, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-d,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 20% na terenie **3MN/U**,
 - 40% na pozostałych terenach,
 - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:

- 40% na terenach: **6MN/U, 7MN/U i 11MN/U,**
 - 50% na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 9MN/U i 10MN/U,**
 - 60% na terenie: **8MN/U,**
- d) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
- nie mniejszą niż dwie kondygnacje i nie większą niż trzy kondygnacje naziemne, oraz
 - nie większą niż 9,0 m na terenach: **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 11MN/U,**
 - nie większą niż 10,0 m na terenach: **1MN/U i 10MN/U,**
- e) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż: 7,0 m,
- f) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,5 na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 9MN/U i 10MN/U,**
 - nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,2 na terenach: **6MN/U, 7MN/U i 11MN/U,**
 - nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,8 na terenie **8MN/U,**
- g) na terenach: **2MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U** dachy:
- symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków mieszkalnych,
 - symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków gospodarczych i garażowych, a w przypadku realizacji budynku w granicy działki dopuszcza się realizację dachu jednospadowego,
 - pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- h) w przypadku lokalizacji dachów stromych na terenach: **1MN/U, 5MN/U i 6MN/U** dachy:
- symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków mieszkalnych,
 - symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków gospodarczych i garażowych, a w przypadku realizacji budynku w granicy działki dopuszcza się realizację dachu jednospadowego,
 - pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym,
- i) w przypadku lokalizacji dachów płaskich na terenach: **1MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U** dachy kryte papą,
- j) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
- 450 m² w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej na terenie **4MN/U,**
 - 850 m² w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej na terenie **4MN/U,**
 - 750 m² na terenach: **6MN/U, 8MN/U i 9MN/U,**
 - 900 m² na terenie **1MN/U,**
 - 1000 m² w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej na terenie **7MN/U,**
 - 1300 m² na terenach: **2MN/U, 3MN/U i 11MN/U,**
 - 1500 m² w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej na terenie **7MN/U,**
 - 1800 m² na terenie **10MN/U,**
 - 2500 m² na terenie **5MN/U,**
- k) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:

- 18,0 m, w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej,
 - 14,0 m w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
 - l) położenie granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, z dopuszczeniem tolerancji +/- 15 %,
 - m) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
 - n) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż:
 - 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkalnej,
 - 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden budynek usługowy, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych, przypadku lokalizacji zabudowy usługowej,
 - 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden budynek, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) wolno stojących obiektów handlowych, z wyjątkiem terenu **3MN/U**,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 3) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) cofnięcie nie więcej niż 20% długości elewacji budynku, na głębokość nie większą niż 1,0 m,
 - c) lokalizację budynków bliźniaczych na granicy działki budowlanej,
 - d) lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy działki budowlanej,
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
 - f) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni nie większej niż:
 - 70,0 m² na terenach: **3MN/U** i **5MN/U**,
 - 50,0 m² na pozostałych terenach,
 - g) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - h) lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki usługowe w kondygnacji parteru.
- § 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW** i **5MW**, z uwzględnieniem § 6:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-d oraz o powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego:
 - nie mniejszej niż 200,0 m²,
 - nie większej niż 500,0 m²,
 - b) jednolitą architekturę budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie z uwzględnieniem:
 - kształtu bryły budynków istniejących,
 - podziałów elewacji,
 - rysunku stolarki okiennej i drzwiowej,
 - formy dachów,

- detali architektonicznych,
 - c) jednolitą architekturę garaży zlokalizowanych na terenie z uwzględnieniem:
 - proporcji,
 - kształtu dachu,
 - kolorystyki elewacji,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. e, nie mniejszą niż:
 - 1% na terenach: **3MW** i **4MW**,
 - 40% na terenach: **1MW** i **5MW**,
 - 50% na terenie **2MW**,
 - e) w ramach powierzchni biologicznie czynnej lokalizację miejsca rekreacji o powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu, jako wspólnego miejsca rekreacji dla całego terenu,
 - f) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - 50% na terenach: **1MW**, **2MW** i **5MW**,
 - 99% na terenach: **3MW** i **4MW**,
 - g) wysokość zabudowy mieszkalnej:
 - na terenie **1MW** do pięciu kondygnacji i nie większą niż 20,0 m,
 - na pozostałych terenach nie mniej niż trzy kondygnacje i nie więcej niż cztery kondygnacje, w tym ostatnia zlokalizowana w dachu stromym oraz nie większą niż 20,0 m,
 - h) wysokość zabudowy budynków garażowych nie większą niż 7,0 m,
 - i) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - nie mniejszą niż 0,05 i nie większą niż 2,0 na terenie **2MW**,
 - nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 4,0 na terenach: **3MW** i **4MW**,
 - nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 2,5 na terenach: **1MW**,
 - j) na terenach: **2MW**, **4MW** i **5MW** dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków mieszkalnych,
 - symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla garaży naziemnych,
 - pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - k) na terenach **1MW** i **3MW** dachy płaskie,
 - l) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż powierzchnia terenu, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne,
 - m) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
 - n) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko postojowe przypadające na jedno mieszkanie,
 - 2 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal usługowy, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
- b) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m nad poziomem terenu, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze i na głębokość nie większą niż:
 - 1,0 m, w przypadku, gdy linia zabudowy stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą teren **3ZP**,
 - 2,0 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny dróg,
- c) lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej,
- d) lokalizację garaży:
 - podziemnych, w tym wysuniętych przed linię zabudowy,
 - pojedynczych naziemnych lub zespołów tych garaży, z uwzględnieniem tiret trzecie i czwarte,
 - poza strefą zieleni wskazaną na rysunku planu, na terenie **4MW**,
 - poza strefa ochrony konserwatorskiej „P”,
- e) w parterach elewacji frontowych budynków mieszkalnych lokalizację lokali usługowych, w tym handlu,
- f) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
- g) lokalizację dróg wewnętrznych.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U**, **7MW/U** i **8MW/U**, z uwzględnieniem § 6:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-d oraz o powierzchni zabudowy budynku:
 - nie mniejszej niż 400,0 m²,
 - nie większej niż 700,0 m²,
- b) jednolitą architekturę budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie z uwzględnieniem:
 - kształtu bryły budynków istniejących,
 - podziałów elewacji,
 - rysunku stolarki okiennej i drzwiowej,
 - formy dachów,
 - detali architektonicznych,
- c) jednolitą architekturę garaży naziemnych zlokalizowanych na terenie z uwzględnieniem:
 - proporcji,
 - kształtu dachu,
 - kolorystyki elewacji,
- d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. e, nie mniejszą niż:
 - 1% na terenach: **4MW/U** i **5MW/U**,
 - 10% na terenie **6MW/U**,
 - 40% na pozostałych terenach,
- e) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej lokalizację miejsca rekreacji o powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni:
 - działki budowlanej, w przypadku zagospodarowania pojedynczej działki,

- terenu, w przypadku realizacji wspólnego miejsca rekreacji dla całego terenu,
- f) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
- 30% na terenie **1MW/U**,
 - 70% na terenach: **2MW/U**, **8MW/U**,
 - 50% na terenach: **6MW/U** i **7MW/U**,
 - 60% na terenie **3MW/U**,
 - 99% na terenach: **4MW/U** i **5MW/U**,
- g) wysokość zabudowy:
- na terenach **1MW/U** i **7MW/U** nie mniej niż dwie kondygnacje i nie więcej niż trzy kondygnacje, w tym ostatnia zlokalizowana w dachu stromym oraz nie większą niż 16,0 m,
 - na terenach: **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U** i **6MW/U**, nie mniej niż trzy kondygnacje i nie więcej niż cztery kondygnacje, w tym ostatnia zlokalizowana w dachu stromym oraz nie większą niż 20,0 m,
 - na terenie **8MW/U**, nie mniej niż trzy kondygnacje i nie więcej niż cztery kondygnacje oraz nie większą niż 20,0 m,
- h) wysokość zabudowy budynków garażowych nie większą niż 7,0 m,
- i) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 1,5 na terenie **7MW/U**,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9 na terenie **1MW/U**,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,8 na terenie **2MW/U** i **8MW/U**,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,8 na terenie **3MW/U**,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 4,0 na terenach **4MW/U** i **5MW/U**,
 - nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 2,0 na terenach **6MW/U**,
- j) na terenach: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U** i **7MW/U**, dachy:
- symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków mieszkalnych,
 - symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° dla garaży naziemnych,
 - pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- k) na terenie **8MW/U** dach płaski,
- l) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- powierzchnia terenu, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, na terenach: **1MW/U**, **2MW/U**, **6MW/U**, **7MW/U** i **8MW/U**,
 - 400,0 m² na pozostałych terenach,
- m) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12,0 m,
- n) położenie granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, z dopuszczeniem tolerancji +/- 10 %,
- o) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- p) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko postojowe przypadające na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal usługowy w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;

2) zakazuje się lokalizacji

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) wolno stojących stacji transformatorowych,
- c) na terenach wyłącznie garaży;

3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: tarasy, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
- b) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m nad poziomem terenu, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze i na głębokość nie większą niż 2,0 m,
- c) lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej,
- d) lokalizację garaży:
 - podziemnych, w tym wysuniętych przed linię zabudowy,
 - pojedynczych naziemnych lub zespołów tych garaży, z uwzględnieniem tiret trzecie,
 - poza strefami ochrony konserwatorskiej „B” i „P”,
- e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
- f) lokalizację dróg wewnętrznych.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U** i **8U**, z uwzględnieniem § 6:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem lit. b oraz pkt 3 lit. a-d,
- b) na terenie **8U**, na granicy z terenami **1KD-GP** i **2 KD-GP** lokalizację:
 - budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 50,0 m,
 - budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 70,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych w odległości 25,0 m,
- c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 5%,
- d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - 50% na terenie **6U**,
 - 60% na terenie **3U**, **8U**,
 - 70% na terenie **5U**,
 - 80% na terenie **7U**, **2U**,
 - 90% na terenach: **1U** i **4U**,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż 16,0 m,
- f) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,0 na terenie **6U**,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,4 na terenach: **3U**, **8U**,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,8 na terenie **5U**,

- nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,6 na terenach: **7U, 2U**,
- nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 4,0 na terenach: **1U i 4U**,
- g) dachy płaskie,
- h) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - powierzchnia terenu, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, na terenach: **1U, 2U, 4U**,
 - 1000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, na pozostałych terenach,
- i) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m,
- j) położenie granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, z dopuszczeniem tolerancji +/- 15 %,
- k) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- l) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk postojowych na 100m² powierzchni usługowej, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wolno stojących garaży;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, oraz zewnętrzne windy, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 2,0 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą terenów komunikacji,
 - b) wycofanie nie więcej niż 30% długości ściany budynku na głębokość nie większą niż 1,5 m, od obowiązującej linii zabudowy,
 - c) zabudowę na granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 lit.c,
 - d) lokalizację garaży:
 - wielopoziomowych lub wbudowanych, na terenach: **1U, 2U, 5U, 6U, 7U**,
 - podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy,
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
 - f) lokalizację stacji paliw płynnych lub stacji obsługi samochodów na terenie: **2U, 5U**,
 - g) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - h) lokalizacje miejsc do przeładunku.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1UO, 2UO i 3UO**, z uwzględnieniem § 6:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy wolno stojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-b,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 1% na terenie **3UO**,
 - 30% na terenie: **2UO**,
 - 40% na terenie: **1UO**,
 - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:

- 30% na terenach: **1UO i 2UO**,
 - 45% na terenie **3UO**,
 - d) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - 16,0 m na terenie: **1UO**,
 - 20,0 m na terenie **2UO**,
 - 6,0 m na terenie **3UO**,
 - 20,0 m dla hal sportowych,
 - e) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2 na terenie **1UO**,
 - nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 1,8 na terenach: **2UO i 3UO**,
 - f) dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45° na terenie **1UO**,
 - płaskie na pozostałych terenach,
 - dowolne dla hal sportowych,
 - g) jednorodny charakter budynków na terenie w zakresie zastosowania detali architektonicznych oraz kolorystyki,
 - h) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż powierzchnia terenu, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne,
 - i) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
 - j) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych na terenach: **1UO i 2UO**, w tym nie mniej niż 1 stanowisko dla osób niepełnosprawnych,
 - 2 stanowiska na terenie **3UO**, w tym nie mniej niż 1 stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji garaży;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
 - b) zabudowę na granicy działki budowlanej na terenie **1UO**,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek w kondygnacji parteru,
 - d) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
 - e) lokalizację dróg wewnętrznych.
- § 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1US i 2US** :
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b-c,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 30%,
 - c) powierzchnię zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu nie większą niż 50% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy nie większą niż:

- 20,0 m dla hal sportowych,
- 12,0 m dla pozostałych budynków,
- e) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,0,
- f) dachy:
 - dowolne dla hal sportowych,
 - płaskie dla pozostałych budynków,
- g) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, nie mniejszą niż 3500,0 m²,
- h) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
- i) położenie granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, z dopuszczeniem tolerancji +/- 10 %,
- j) dostęp do przyległych dróg publicznych,
- k) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk postojowych na 100m² powierzchni usługowej, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji garaży;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów kultury i nauki, oświaty, gastronomicznych oraz sprzedaży pamiątek;
 - b) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
 - c) zabudowę na granicy działki budowlanej,
 - d) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
 - e) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - f) lokalizację miejsc do przeładunku.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1U/P**, **2U/P** i **3U/P**, z uwzględnieniem § 6:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-d,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 5% na terenach **1U/P** i **3U/P**,
 - 15% na terenie **2U/P**,
 - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - 60% na terenie **3U/P**,
 - 70% na terenach: **1U/P** i **2U/P**,
 - d) wysokość zabudowy nie większą niż cztery kondygnacje naziemne oraz nie mniejszą niż trzy kondygnacje naziemne oraz nie większą niż:
 - 16,0 m na terenach **1U/P** i **2U/P**,
 - 12,0 m na terenie **3U/P**,
 - e) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 2,0,
 - f) dachy:

- płaskie na terenach **1U/P i 3U/P**,
 - symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45° na terenie **2U/P**,
 - g) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - powierzchnia terenu, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, na terenach **2U/P i 3U/P**,
 - 1300 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, na terenie **1U/P**,
 - h) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
 - 6,0 m na terenie **3U/P**,
 - 24,0 m na pozostałych terenach,
 - i) położenie granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, z dopuszczeniem tolerancji +/- 15 %,
 - j) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
 - k) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wolno stojących garaży i stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy oraz zewnętrzne windy, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 2,0 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą terenów komunikacji,
 - b) wycofanie nie więcej niż 30% długości ściany budynku na głębokość nie większą niż 1,5 m, od obowiązującej linii zabudowy,
 - c) zabudowę na granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 lit.c,
 - d) lokalizację garaży:
 - wielopoziomowych lub wbudowanych,
 - podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy,
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
 - f) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - g) lokalizacje miejsc do przeładunku.
- § 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U i 12P/U**, z uwzględnieniem § 6:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem lit b oraz pkt 3 lit. a-d,
 - b) na terenach: **10P/U, 11P/U i 12P/U**, na granicy z terenami **1KD-GP i 2 KD-GP** lokalizację:
 - budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 50,0 m,
 - budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 70,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych w odległości 25,0 m,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 15%,

- d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
- 80% na terenie **2U/P, 7U/P, 8U/P,**
 - 70% na terenach: **1U/P, 3U/P, 5U/P, 6U/P, 9U/P, 10U/P, 11U/P, 12U/P,**
 - 50% na terenie **4U/P,**
- e) wysokość zabudowy nie większą niż trzy kondygnacje naziemne oraz nie większą niż 16,0 m,
- f) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,0,
- g) dachy:
- symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, na terenie **5P/U,**
 - dowolne na pozostałych terenach,
- h) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- powierzchnia terenu, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, na terenie **5P/U,**
 - 2000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, na pozostałych terenach,
- i) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 24,0 m,
- j) położenie granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, z dopuszczeniem tolerancji +/- 15 %,
- k) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- l) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wolno stojących garaży jednostanowiskowych i stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy oraz zewnętrzne windy, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 2,0 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą terenów komunikacji,
 - b) wycofanie nie więcej niż 30% długości ściany budynku na głębokość nie większą niż 1,5 m, od obowiązującej linii zabudowy,
 - c) zabudowę na granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 lit.c,
 - d) lokalizację garaży:
 - wielopoziomowych lub wbudowanych,
 - podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy,
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących,
 - f) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - g) lokalizację miejsc do przeładunku.
- § 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolem **R** ustala się:
- 1) prowadzenie działalności rolniczej;
 - 2) lokalizację upraw polowych i sadowniczych.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP** :

- 1) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **1ZP i 2ZP**;
- 2) ustala się:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 60%;
 - b) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek rowerowych; chodników,
 - b) stanowisk postojowych na terenie **3ZP**.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 5ZD, 6ZD i 7ZD** :

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 60%;
 - b) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 30%;
 - c) wysokość zabudowy nie większą niż 7,0 m;
 - d) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,6;
 - e) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg wewnętrznych,
 - b) stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) altan,
 - e) wolno stojących budynków o powierzchni zabudowy nie większej niż 25,0m²,
 - f) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących.

§ 19. W zakresie zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem: **WS**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację cieków wodnych lub rowów melioracyjnych;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu nie mniejszy niż 70 %;
 - c) dostęp do przyległych dróg ograniczony do pojazdów dla samochodów obsługi terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem **E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 10%;
- 3) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 80%;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 8,0 m;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 40°;
- 7) dowolną geometrię dachów;

8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1W, 2W, 3W** ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 10%;
- 2) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 80%;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 8,0 m;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 40°;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem **G**, ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 10%;
- 2) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 80%;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 8,0 m;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 40°;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem **K**, ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 20%;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60%;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem **K/U**, ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 2%;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80%;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, oraz zewnętrzne windy, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 2,0 m,

b) granicy z terenami **1KD-GP** i **2 KD-GP** lokalizację:

- budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 50,0 m,
- budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 70,0 m,
- pozostałych obiektów budowlanych w odległości 25,0 m,

c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%,

d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 55%,

e) wysokość zabudowy nie większą niż 18,0 m,

f) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,5,

g) dachy dowolne,

- h) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²,
- i) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- j) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenie w liczbie nie mniejszej niż 8 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- k) zakaz lokalizacji:
 - obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - wolno stojących garaży,
- l) dopuszczenie:
 - lokalizacji miejsc służących składowaniu, magazynowaniu oraz segregacji,
 - lokalizacji utwardzonych placów,
 - zabudowy na granicy działki budowlanej,
 - lokalizację dróg wewnętrznych.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 7KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs, KD-Dx**, ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) na terenie **KD-GP** - drogę klasy głównej, ruchu przyspieszonego,
 - b) na terenie **KD-G** - drogę klasy głównej,
 - c) na terenach **KD-Z** - drogę klasy zbiorczej,
 - d) na terenach **KD-L** - drogę klasy lokalnej,
 - e) na terenach **KD-D, KD-Dxs i KD-Dx** - drogę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów: **1 KD-GP i 2KD-GP** :
 - a) lokalizację:
 - dwóch jezdni głównych z co najmniej dwoma pasami ruchu każda,
 - co najmniej jednostronnego chodnika,
 - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
 - c) dopuszczenie:
 - lokalizacji jednego zjazdu z jezdni głównej na teren **12P/U** oraz jednego zjazdu z jezdni głównej na teren **8U**,
 - przystanków autobusowych w zatokach,
 - ścieżki rowerowej;
- 4) dla terenów: **1 KD-G i 2KD-G** :
 - a) lokalizację:
 - dwóch jezdni głównych,
 - co najmniej jednostronnego chodnika i ścieżki rowerowej,
 - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
 - c) dopuszczenie:

- lokalizacji jednego zjazdu z jezdni głównej na teren **K/U**,
- przystanków autobusowych w zatokach,
- ścieżki rowerowej,
- w miejscach ograniczeń terenowych, zamiany chodników i ścieżek rowerowych na ścieżki pieszo-rowerowe lub pieszo-jezdnie, z zastrzeżeniem, że należy doprowadzić wydzielony chodnik do przystanków autobusowych;

5) dla terenów: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 7KD-Z** :

a) lokalizację:

- jezdni,
- na terenach: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z** obustronnych chodników,
- na terenach: **5KD-Z, 6KD-Z, 7KD-Z** co najmniej jednostronnych chodników,
- wiaduktu na terenie **3KD-Z**, w strefie lokalizacji wiaduktu drogowego wskazanej na rysunku planu,
- zjazdu na terenie **3KD-Z** zapewniającego dostęp terenu **10MN/U** do drogi publicznej,

b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,

c) dopuszczenie lokalizacji:

- przystanków autobusowych,
- ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;

6) dla terenu **KD-L** :

a) lokalizację:

- jezdni,
- obustronnych chodników,

b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,

c) dopuszczenie lokalizacji:

- ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
- przystanków autobusowych,

d) w miejscach ograniczeń terenowych dopuszczenie zamiany chodników i ścieżek rowerowych na ścieżki pieszo-rowerowe,

e) zapewnienie parametrów jezdni i skrzyżowań wymaganych dla prowadzenia komunikacji autobusowej;

7) dla terenów: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D** lokalizację:

a) jezdni,

b) co najmniej jednostronnego chodnika;

8) dla terenów: **1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs**, lokalizację:

a) pieszo-jezdni z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik,

b) dla terenu **7KD-Dxs** jezdni zakończonej placem do zawracania samochodów;

9) dla terenu **KD-Dx** lokalizację chodnika.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs** i **5KDWxs** ustala się lokalizację:

1) lokalizację pieszo-jezdni z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik,

2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach **1KK** i **2KK**, ustala się:

1) lokalizację:

a) torowisk kolejowych,
b) kolejowych budowli drogowych takich jak: drogi szynowe, kolejowe obiekty inżynieryjne oraz urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego,

c) kolejowych budowli towarzyszących,

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) bezkolizyjnego przejścia dla pieszych,

b) innych, niż wymienione w pkt 1 elementów infrastruktury transportowej,

c) ekranów akustycznych,

d) funkcji towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu.

§ 28. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie nie definiowanym ustaleniami planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) na drogach klasy **L** i **D** oraz drogach wewnętrznych elementów umożliwiających uspokojenie ruchu,

b) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni.

§ 29. W zakresie granic i sposobów 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 nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie z uwagi na brak takich terenów lub obiektów na obszarze objętym planem.

§ 30. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

1) przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 oraz zachowania strefy kontrolowanej, zgodnie z odpowiednim rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) wydzielenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie mniejszy niż 7,5 m od osi linii;

3) wydzielenia obszaru oddziaływania obiektu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV nie mniejszy niż 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

4) lokalizacji terenu kolei;

5) zasięgu czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego „Zbiornik Wschowa” – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 306, wskazanego jako obszar ochrony, w którym ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 pkt 1 lit. a;

6) zakazu lokalizacji budynków, budowli oraz zieleni wysokiej w strefach kontrolowanych, pasach terenów ochronnych oraz obszarach oddziaływania obiektów infrastruktury technicznej;

7) lokalizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 50,0 m, które podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym,

8) przebiegu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej w planie symbolami **1KD-GP** i **2KD-GP**.

§ 31. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia obszaru objętego planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej;
- 2) realizację uzbrojenia technicznego na podstawie projektów branżowych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostawę mediów z istniejących i projektowanych sieci w na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) dopuszczenie realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - 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) likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - e) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich,
 - f) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków,
 - g) dopuszczenie realizacji przykładowych oczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, i będzie zależało od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń,
 - b) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb, i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne,
 - b) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi firma energetyczna,
 - c) określenie ostatecznej rozbudowy sieci nastąpi po określeniu zapotrzebowania na moc,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń energetycznych, w tym stacji transformatorowych, poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

e) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;

11) w zakresie gospodarki odpadami:

a) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach,

b) obowiązek prowadzenia segregacji odpadów,

c) unieszkodliwianie odpadów w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz wojewódzkim planem gospodarki odpadami;

12) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 32. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 33. Grunty rolne klasy III o powierzchni 0,3648 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-408/13 na przeznaczenie na cele nierolnicze.

§ 34. Tracą moc zapisy uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 25, poz.573), na obszarze i w zakresie objętym niniejszym planem.

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

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Franciszek Baścyn

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/425/13
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 30 grudnia 2013 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wschowie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych – część południowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna, 3MW, 3KD-Dxs, 2KDWxs, 3MW/U,

uwaga dotyczy:

1. Prosi się o umożliwienie pobudowania garaży na działce oznaczonej w projekcie planu jako 3MW oraz przesunięcie linii zabudowy w kierunku północnym do granicy działki z drogą oznaczoną na rysunku 2KD-Dxs oraz do granicy działki nr 1791/14.
2. Proponuje się likwidację projektowanej drogi oznaczonej na planie rysunku symbolem 3KD-Dxs. Na tym terenie jest obecnie parking wspólnoty. Działka nr 1791/17 posiada już dostęp do drogi publicznej.
3. Proponuje się ograniczenie ruchu (tylko dla właścicieli ogrodów działkowych) na drodze oznaczonej na rysunku jako 2KDWxs na odcinku między 1ZD i 2ZD. Jest to teren ogródków działkowych. Obecnie odbywa się tam ruch pojazdów osobowych jak i ciężarowych.
4. Działka nr 1797/15 na rysunku zmiany planu oznaczone symbolem 3MW/U jest użytkowana jako ogród działkowy. Proponuje się wprowadzenie na tym obszarze przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem jako strefy buforowej – pasa izolacyjnego między strefą mieszkaniową wielorodzinną, a strefą oznaczoną jako 3P/U – przemysłową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 3

uzasadnienie:

Treść uwagi w pkt 3 dotyczy organizacji ruchu na drodze 2KDWxs na odcinku między 1ZD i 2ZD. W tym zakresie uwaga wykracza poza zakres problematyki sporządzania mpzp.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna, J-17-MN (3MW/U, 3P/U)

uwaga dotyczy:

Składam wniosek dotyczący zmiany w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wschowa i terenów z nim funkcjonalnie związanych, wprowadzonym Uchwałą Nr XX/166/08 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 14 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 25, poz. 573 z dnia 31.03.2008 r.).

Proponuję zmianę kategorii przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem J-17-MN (rozdz. 10, par. 21, pkt 17 uchwały).

Wnioskuje o zmianę przeznaczenia z terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) na teren ogrodów działkowych (ZD).

Teren, o którym mowa we wniosku, sąsiaduje z terenami oznaczonymi symbolami J-13-ZD i J-16-ZD stanowiąc łącznie kompleks ogrodów działkowych. Stwierdzenie łączności wynika z charakteru wykorzystywania terenu oznaczonego symbolem J-17-MN. Był i jest on *de facto* ogrodem działkowym. Jest również częścią pasa zieleni oddzielającego tereny o zabudowie wielo-i-jednorodzinnej od strefy przemysłowej (terenu po byłej cukrowni).

Jestem jednym ze współużytkowników terenu oznaczonego symbolem J-17-MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:**

Treść uwagi odnosi się do terenów oznaczonych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wschowa i terenów z nim funkcjonalnie związanych, wprowadzonym Uchwałą Nr XX/166/08 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 14 lutego 2008 r. i z przyczyn formalnych nie może zostać przyjęta.

W zakresie sporządzanego planu miejscowego dla terenu 3MW/U treść uwagi jest uwzględniona.

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/425/13
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 30 grudnia 2013 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych – część południowa.

§ 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska we Wschowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3

- 1) Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:
 - a) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
 - b) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne,
 - c) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
 - d) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 2) Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

- 3) Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 5) Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4

- 1) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami).
- 2) Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - a) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
 - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in. z:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - z kredytów i pożyczek bankowych,
 - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - d) innych środków zewnętrznych.
- 3) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2012r. poz. 1059) i nie będą obciążały budżetu gminy.