

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY
SZLICHTYNGOWA**

ul. Rynek 1

67-407 Szlichtyngowa

RIPP.6727.112.2023.SPę

Szlichtyngowa, dnia 02 października 2023 r.

WYPIS I WYRYS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.10.2023 r. Gminy Szlichtyngowa, z siedzibą ul. Rynek 1, 67-407 Szlichtyngowa, Burmistrz Miasta i Gminy Szlichtyngowa informuje, że zgodnie z uchwałą nr XII/122/99 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa, uchwalonego uchwałą nr VII/49/92 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 14 grudnia 1992 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego nr 12/93, w części dotyczącej wsi Jędrzychowice, Kowalewo* (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r. Nr 25A, poz. 269):

- **działka nr ewid. 26/2, obręb Kowalewo**, jednostka ewid. Szlichtyngowa, położona jest na terenie oznaczonym symbolem **M,U – budownictwo mieszkaniowe zagrodowe i jednorodzinne oraz usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza**,

- **działka nr ewid. 27, obręb Kowalewo**, jednostka ewid. Szlichtyngowa, położona jest na terenie oznaczonym symbolem **M,U – budownictwo mieszkaniowe zagrodowe i jednorodzinne oraz usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza**.

Dla powyższych działek do niniejszego wypisu, obowiązują następujące ustalenia:

ROZDZIAŁ 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa w części dotyczącej wsi Jędrzychowice, Kowalewo.

1. Zmiana planu obejmuje obszary oznaczone na rysunku zmiany planu w skali 1:10 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Uwarunkowania występujące poza granicami opracowania oznaczono na rysunku zmiany planu w celu lepszej orientacji w ustaleniach dotyczących obszaru opracowania.

ROZDZIAŁ 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb środowiska kulturowego.

1. Do rejestru zabytków wpisane są następujące obiekty w Jędrzychowicach:
 - 1) Kościół,
 - 2) Pałac,
 - 3) Oficyna pałacowa,
 - 4) Park pałacowy

- 5) Były zajazd – dom nr 76,
 - 6) Powozownia,
 - 7) Zespół dworski (dwór i park),
 - 8) spichlerz.
2. Na obszarze wsi Jędrzychowice i Kowalewo ustala się następujące strefy konserwatorskie i działania w tych strefach.
- 1) STREFA A – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca swym zasięgiem kościół z najbliższym otoczeniem, zespół pałacowo-parkowy, zespół folwarczny przy zespole pałacowym oraz zespół dworsko-parkowy,
 - a) zachowanie historycznego układu zespołów w strefie A.
 - b) obowiązek kształtowania harmonijnego sąsiedztwa i przyjęcie obiektów zabytkowych za identyfikatory przestrzeni.
 - c) zakaz wznoszenia nowych obiektów oraz wyznaczania nowych dróg i ulic na terenach zabytkowych zespołów.
 - 2) STREFA B – strefa zachowania elementów zabytkowych, która obejmuje swym zasięgiem w Jędrzychowicach zespół folwarczny przy zespole dworsko-parkowym i cmentarz komunalny, a w Kowalewie cmentarz ewangelicki (poza obszarem opracowania),
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy i obiektów znajdujących się w zespołach,
 - b) zachowanie w dobrym stanie technicznym obiektów znajdujących się w tych strefach,
 - c) modernizacja parków i zieleni cmentarnej,
 - d) zachowanie rozplanowania zasadniczych elementów cmentarza komunalnego i dawnego cmentarza ewangelickiego.
 - 3) STREFA E – strefa ekspozycji na zespół pałacowo-parkowy od strony drogi Wschowa-Szlichtyngowa gdzie ustala się zakaz budowy.
 - 4) Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków i do ewidencji dóbr kultury oraz zabudowa w ich bezpośrednim sąsiedztwie mogą być prowadzone po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zachowanie istniejących zadrzewień.
2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu.
3. Do czasu wybudowania grupowego systemu oczyszczania ścieków obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych lub minioczyszczalni indywidualnych.
4. Obowiązek przestrzegania zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.
5. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi.
6. Podjęcie działań w zakresie realizacji grupowego systemu oczyszczania ścieków ze względu na położenie zachodniej części wsi Jędrzychowice na obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO).

7. Utrzymanie drożności Krzyckiego Rowu i zakaz odprowadzania do niego nieoczyszczonych ścieków.

§ 4. Linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych.

1. Adaptacja historycznego układu ulic do obecnych potrzeb przez ich modernizację i dostosowywanie, w miarę możliwości, do parametrów technicznych ustalonych w obowiązujących przepisach szczegółowych.
2. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających:
 - 1) ulica w śladzie drogi krajowej K-34 Głogów-Leszno – 25 m
 - 2) ulice w śladzie dróg powiatowych P-311 i P-312 – 20 m,
 - 3) ulice dojazdowe KD – 10 m.
3. Narożne ściegania linii rozgraniczających na skrzyżowaniach nie mniejsze niż 5 x 5 m.
4. Minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 1) ulicy w śladzie drogi krajowej K-34 – 10 m,
 - 2) ulic w śladzie dróg powiatowych P-311 i P-312 – 8 m,
 - 3) ulic dojazdowych KD – 6 m.
5. Wyjątek stanowić może konieczność zachowania istniejących linii zabudowy przy zabudowie plombowej.
6. Wykonanie ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy w śladzie drogi P-311 rozwidlająca się na skrzyżowaniu z drogą P-312 w kierunku na Dryżynę i Siedlnicę.
7. W przypadkach realizacji przy istniejących drogach publicznych obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora.
8. Drogi gruntowe stanowiące dojazd powinny być przebudowywane na drogi o nawierzchni ulepszonej lub bitumicznej.
9. Ewentualna przebudowa lub modernizacja dróg w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leżących w strefie ochrony konserwatorskiej A musi być uzgodniona z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Tereny zabudowane i częściowo zabudowane zasilane w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, uzupełnianej w miarę potrzeb.
2. Ustala się obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia wsi do grupowego systemu oczyszczania ścieków.
3. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, wodociągowej i kanalizacyjnej, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych
4. Zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną kontynuowane z sieci SN 15 kV, istniejących stacji transformatorowych oznaczonych symbolem EE i linii rozpraszających 0,4 kV.
5. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznej dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji.
6. Zasilanie nowych odbiorców ze stacji transformatorowych istniejących, oznaczonych symbolem EE. W przypadku konieczności budowy dodatkowej stacji transformatorowej inwestor musi udostępnić teren do jej realizacji.

7. Zasilanie odbiorców w media według, uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.
8. Ograniczenie zabudowy w pasach terenu o szerokości 26 m od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej 220 kV i 14,5 m od skrajnych przewodów linii 110 kV.
9. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu według PN-75/E-05100.

§ 6. Funkcje terenów oraz warunki kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania.

1. W celu prawidłowego wyboru formy budynku i rozwiązań architektonicznych ustala się obowiązek udostępniania osobom występującym o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu „Wzornika architektury województwa leszczyńskiego” opracowanego przez WBPP w Lesznie w 1992 r..
2. Na terenach oznaczonym symbolem M,U obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja podstawowa – budownictwo mieszkaniowe zagrodowe i jednorodzinne oraz usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza
 - 2) Funkcja wykluczona – uciążliwa działalność produkcyjna i przetwórcza.
 - 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) charakter zabudowy, wysokość budynków i ich gabaryty oraz sposób rozwiązania dachów i ich pokryć muszą nawiązywać do zabudowy w sąsiedztwie,
 - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
 - c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 35° - 45°,
 - d) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych, uskokowych i asymetrycznych oraz schodkowych zwieńczeń ścian,
 - e) ustala się wysokość zabudowy budynków gospodarczych do 5 m, licząc od poziomu terenu do linii okapu.
 - 4) Linie zabudowy.
 - a) Przy zabudowie stanowiącej uzupełnienie zabudowy istniejącej przy drodze publicznej, budynki należy sytuować w linii zabudowy większości budynków przy tej ulicy, z jednoczesnym przestrzeganiem ustaleń zawartych w § 4 pkt. 4. [...]
14. Stosowanie do ustaleń polityki zagospodarowania przestrzennego, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szlichtyngowa, przeznaczenie pod zabudowę działek rolniczych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granic zwartej zabudowy wsi, stanowiących granice opracowania oznaczone na załączniku Nr 1 do uchwały, może nastąpić pod warunkiem, że działka położona jest nie dalej jak 40 m od tych granic a jej powierzchnia nie przekracza 0,5 ha. Warunki zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia technicznego działki muszą być zachowane jak dla terenów w sąsiedztwie których położona jest działka.

§ 7. Zasady podziału terenów na działki budowlane.

1. Podział działek położonych przy drodze publicznej, możliwy jest pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki:
 - 1) przy zabudowie siedliskowej – 30 m.
 - 2) przy zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m.

- 3) przy zabudowie bliźniaczej – 16 m (każda działka).
2. Teren M,U1, położony przy drodze K-34, może być podzielony poprzez procedurę scalenia i podziału a teren M,U1 w Jędrzychowicach może być podzielony w oparciu o istniejące podziały własnościowe, z zachowaniem szerokości frontów działek ustalonych w pkt 1.

ROZDZIAŁ 3. Ustalenia końcowe

§ 8. Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

1. Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu:
 - 1) we wsi Jędrzychowice dla terenu oznaczonego symbolem M, U1 – 0%, PP1– 0%,
 - 2) we wsi Kowalewo dla terenu oznaczonego symbolem M, U1 – 0%,
dla pozostałych terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę – 0%.

§ 9. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta, uchwalonego uchwałą Nr VII/49/92 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 14 grudnia 1992 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 12/93, w części dotyczącej terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Szlichtyngowa.

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

Z up. BURMISTRZA

Z-CA BURMISTRZA

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art.7
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 poz. 2142, ze zm.)

Załączniki:

1. wyrys w skali 1:10 000.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. a/a.



LEGENDA

- granica opracowania
- granica wsi
- linie rozgraniczające
- strefa ochrony konserwatorskiej ścisłej „A”
- strefa ochrony konserwatorskiej pośredniej „B”

Główne zbiorniki wód podziemnych:

- OWO – wysokiej ochrony
- linia energetyczna średniego napięcia SN – 15kV
- linia energetyczna wysokiego napięcia
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług
- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren działalności produkcyjnej, przetwórczej i rzemiosła (funkcja uzupełniająca – mieszkaniowa i usługi)
- tereny istniejącej działalności produkcyjnej i przetwórczej
- tereny planowanej działalności produkcyjnej i przetwórczej
- istniejące stacje transformatorowe
- teren zieleni parkowej (funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo)
- tereny zieleni parkowej
- teren usług sportowych
- teren cmentarny ze strefą
- tereny usług i mieszkalnictwa
- drogi (ulice) dojazdowe (po śladzie istniejących dróg gruntowych)
- droga powiatowa
- droga krajowa
- projektowane ścieżki rowerowe – turystyczne
- teren upraw polowych
- strefa „E” ochrony ekspozycji

Stwierdzam zgodność kserokopii
z oryginałem: 02. PAŹ. 2023
Szlichtyngowa, dnia

Z up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA

WIES

RYSUNEK ZMIANY PLANU NR 1

WALY NR XII | 122 | 99. Z DNIA 30.12.1999r.

LICHTYNGOWA

~~Świntozan, zgodność kserokopii~~

Szlichtyngowa, dnia

