

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY
SZLICHTYNGOWA**

ul. Rynek 1

67-407 Szlichtyngowa

RIPP.6727.3.2024.SPre

Szlichtyngowa, dnia 12 stycznia 2024 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), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.01.2024 r. Gminy Szlichtyngowa, ul. Rynek 1, 67-407 Szlichtyngowa, Burmistrz Miasta i Gminy Szlichtyngowa informuje, że:

zgodnie z uchwałą nr XII/116/99 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 miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna* (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r. Nr 25A, poz. 263)

- część działki nr ewid. 348/19, obręb Szlichtyngowa, jedn. ewid. Szlichtyngowa położona jest na terenie oznaczonym symbolem PP/m,u – **produkcja, przetwórstwo (funkcja podstawowa), mieszkaniowa i usługowa (funkcja uzupełniająca)**,
- część działki nr ewid. 348/20, obręb Szlichtyngowa, jedn. ewid. Szlichtyngowa położona jest na terenie oznaczonym symbolem PP/m,u – **produkcja, przetwórstwo (funkcja podstawowa), mieszkaniowa i usługowa (funkcja uzupełniająca)**,
- część działki nr ewid. 348/21, obręb Szlichtyngowa, jedn. ewid. Szlichtyngowa położona jest na terenie oznaczonym symbolem PP/m,u – **produkcja, przetwórstwo (funkcja podstawowa), mieszkaniowa i usługowa (funkcja uzupełniająca)**.

Część działki nr ewid. 348/19, 348/20, 348/21 obręb Szlichtyngowa, jedn. ewid. Szlichtyngowa położona jest na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla powyższych działek, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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 miasta Szlichtyngowa i wsi Górczyna.

1. Zmiana planu obejmuje obszary oznaczone na rysunkach zmiany planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1) załącznik Nr 1 – miasto Szlichtyngowa i wieś Górczyna w skali 1:10 000,

- 2) załącznik Nr 2 – miasto Szlichtyngowa – tereny zabudowy mieszkaniowej (M,U1) w skali 1: 2 000,
 - 3) załącznik Nr 3 – miasto Szlichtyngowa – tereny zabudowy mieszkaniowej (M,U2) w skali 1: 2 000,
 - 4) załącznik Nr 4 – miasto Szlichtyngowa – tereny zabudowy mieszkaniowej (M,U3) w skali 1: 2 000,
 - 5) załącznik Nr 5 – wieś Górczyna – tereny zabudowy mieszkaniowej (M,U4) w skali 1: 2 000.
2. Uwarunkowania występujące poza granicami opracowania oznaczono na rysunku zmiany planu w celu lepszej orientacji w ustaleniach dotyczących obszaru opracowania.

ROZDZIAŁ 2. MIASTO SZLICHTYNGOWA

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

1. Do rejestru zabytków wpisane są:
 - 1) Założenie urbanistyczne miasta i zespół budowlany,
 - 2) Kościół parafialny,
 - 3) Wozownia plebańska,
 - 4) Dom przy ul. Polnej 2,
 - 5) Domy przy Rynku nr 11,13,17,19,20,36,37,
 - 6) Wiatrak koźlak.
2. Do cennych obiektów środowiska kulturowego należą:
 - 1) XVII-wieczny układ przestrzenny,
 - 2) Szachownicowy układ ulic,
 - 3) Rynek, ze zwartą zabudową pochodzącą głównie z drugiej poł. XIX wieku,
 - 4) Ul. Dworcowa z zabudową z pocz. XX w wraz z terenem dworca PKP,
 - 5) Zabudowa ul. Ogrodowej,
 - 6) Odbudowany kościół,
 - 7) Dzwonnica.
3. Na terenie miasta ustala się następujące strefy konserwatorskie i działania w tych strefach.
 - 1) STREFA A – ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - a) Zachowanie historycznego układu Rynku i ulic oraz pierzejowej zabudowy terenu, którego granicami są ulice: Daszyńskiego, H. Sienkiewicza, Miodowa i Głogowska,
 - b) Zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - c) Obowiązek kształtowania harmonijnego sąsiedztwa przez zachowanie gabarytów i charakteru zabudowy, a także układu i pokrycia dachu,
 - d) W pierzejach rynku wskazana lokalizacja usług handlowych, gastronomicznych, kultury i rzemiosła artystycznego z wykluczeniem działalności produkcyjnej, uciążliwej dla środowiska i osób trzecich,
 - e) Zachowanie istniejącej zieleni parkowej,
 - f) Zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie technicznym obiektu dworca PKP oraz wiatraka koźlaka.
 - 2) STREFA B – strefa zachowania elementów zabytkowych.

- 1) Tereny zabudowane i częściowo zabudowane zasilane w wodę ze stacji wodociągowej w Górczynie, oznaczonej symbolem WW, i istniejącej sieci wodociągowej, uzupełnianej w miarę potrzeb.
 - 2) Tereny nowej zabudowy będą zaopatrywane w wodę przez rozbudowę sieci wodociągowej.
 - 3) Magistrale i sieci wodociągowe należy projektować w istniejących pasach drogowych lub w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych ulic klasy L i D.
 - 4) Prace modernizacyjne polegające m.in. na wymianie rurociągu żeliwnego DN 150 mm, doprowadzającego wodę do miasta Szlichtyngowa z Górczyny – wykonać w istniejących liniach rozgraniczających.
2. Odprowadzanie ścieków.
- 1) Uregulowanie gospodarki ściekowej miasta poprzedzone musi być sporządzeniem koncepcji systemu sieci kanalizacyjnej z wyborem rozwiązania uzasadnionego ekonomicznie i poprawnego ze względu na charakter zabudowy.
 - 2) Lokalizacja oczyszczalni ścieków na terenie wskazanym na rysunku zmiany planu i oznaczonym symbolem NOs.
 - 3) Parametry techniczne sieci i szczegółowe ich rozmieszczenie nastąpi w specjalistycznym opracowaniu branżowym.
 - 4) Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych lub minioczyszczalni, a w przypadku obiektów obsługi komunikacji obowiązek budowy własnej minioczyszczalni.
 - 5) W przypadku rozpoczęcia budowy nowych osiedli zabudowy mieszkaniowej przed oddaniem do eksploatacji oczyszczalni ścieków, niezbędne jest etapowanie zabudowy. Realizacja osiedli, w których odprowadzanie ścieków polegać będzie na budowie szczelnych zbiorników bezodpływowych może mieć miejsce najwyżej w odniesieniu do 40 budynków.
3. Odprowadzanie wód deszczowych.
- 1) Na istniejących terenach zabudowanych odprowadzenie wód deszczowych następować musi do rowów wzdłuż dróg.
 - 2) Na nowych terenach budowlanych należy projektować system kanalizacji deszczowej, której sieci lokalizować należy w liniach rozgraniczających ulic (poza jezdnią). Parametry techniczne sieci, zależne od rozwiązań projektowych, zawarte być muszą w specjalistycznych opracowaniach branżowych dotyczących infrastruktury oraz w planach zagospodarowania terenu osiedla sporządzanych do wniosku o pozwolenie na budowę.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
- 1) Zaopatrzenie istniejących odbiorców kontynuowane z sieci SN 15 kV i linii rozprawdzających 0,4 kV.
 - 2) Niezbędne modernizacje sieci dokonywane być mogą na terenach dotychczasowych.
 - 3) Przy modernizacji sieci, należy w miarę możliwości, wymieniać linie napowietrzne na kablowe.
 - 4) Zasilanie nowych odbiorców ze stacji transformatorowych istniejących, oznaczonych symbolem EE, lub projektowanej, oznaczonej symbolem EE1. W przypadku konieczności budowy dodatkowej stacji transformatorowej inwestor musi udostępnić teren do jej realizacji.

- a) Zachowanie zasadniczych elementów zabytkowych rozplanowania starej części cmentarza parafialnego.
- 3) STREFA K – strefa ochrony krajobrazu i ekspozycji na panoramę miasta
 - a) Wysokość nowowznoszonych obiektów nie może przekraczać 2 kondygnacji,
 - b) W krajobrazie zabudowy obowiązuje zachowanie dominanty kościoła z dzwonnica i ekspozycja wiatraka jako obiektu identyfikacji przestrzennej.
- 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 terenów zieleni miejskiej.
- 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.

§ 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) ulice w śladzie drogi krajowej K-34 (klasy G) – 25 m,
 - 2) ulice w śladzie drogi wojewódzkiej W-324 (klasy Z) – 20 m,
 - 3) ulice w śladzie dróg powiatowych P-306 (klasy Z) – 20 m,
 - 4) ulice lokalne KL₂, KL₄, i KL₅ – 12 m,
 - 5) ulica lokalna KL₃ - 15 m, ze względu na lokalizację ścieżek rowerowych po obydwu stronach ulicy. Ścieżka rowerowa powinna przebiegać ulicami: Wschowską, Głogowską i Dworcową jako wydzielony pas ruchu przy chodniku.
 - 6) Ulice dojazdowe KD – 10 m.
- 3. Narożne ścieżki linii rozgraniczających na skrzyżowaniach nie mniejsze niż 5 x 5 m.
- 4. Minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 1) drogi krajowej - 10 m,
 - 2) drogi wojewódzkiej W-324 - 8 m,
 - 3) drogi powiatowej P-306 - 8 m,
 - 4) dróg gminnych - 6 m.
- 5. Wyjątek stanowić może konieczność zachowania istniejących linii zabudowy przy zabudowie plombowej.
- 6. W przypadkach realizacji przy istniejących drogach publicznych obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora.
- 7. Drogi gruntowe stanowiące dojazd powinny być przebudowywane na drogi o nawierzchni ulepszonej lub bitumicznej.

§ 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1. Zaopatrzenie w wodę.

- 5) Zasilanie odbiorców wg uzyskiwanych do pozwolenia na budowę warunków określonych przez dostawcę.
- 6) Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu według PN-75/E-05100.
5. Zaopatrzenie w gaz – możliwe po wykonaniu specjalistycznego opracowania branżowego. Przewody sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic (poza jezdnią).

§ 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..

[...]

7. Na terenie oznaczonym symbolem **PP/m,u** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja podstawowa – produkcja, przetwórstwo.
- 2) Funkcja uzupełniająca – mieszkaniowa i usługowa.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) adaptacja istniejących budynków dworcowych, posiadających wartość kulturową do nowej funkcji w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - b) przebudowa i rozbudowa pozostałych budynków, w zależności od nowej funkcji budynku, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 140).

[...]

§ 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. Podziały działek na projektowanych terenach zabudowy jednorodzinnej – według rysunków zmiany planu w skali 1:2 000.

§ 8. Tereny niezbędne do realizacji celów publicznych.

1. Celem publicznym jest realizacja dróg lokalnych i dojazdowych, szczególnie na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej oraz realizacja ścieżek rowerowych przy drogach K-34, P-306 i KL₃.
2. Pod realizację tych dróg lokalnych i dojazdowych rezerwuje się pasy gruntów o szerokości odpowiednio 12 i 10 m oraz przy drodze KL₃ – 15 m.
3. Ścieżki rowerowe wykonane zostaną w wydzielonych pasach chodników w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).

[...]

ROZDZIAŁ 4. Ustalenia końcowe

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

1. Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu:

1) w mieście Szlichtyngowa – M,U1 – 0 %,

2) we wsi Górczyna – PP/m,u1, MW, - 0 %,

dla pozostałych terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową – 0 %.

§ 16. 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.

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

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

Zup. BURMISTRZA
Błażej Burmistrz
Z-CA BURMISTRZA

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art.7
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 poz. 2111)

Załącznik:

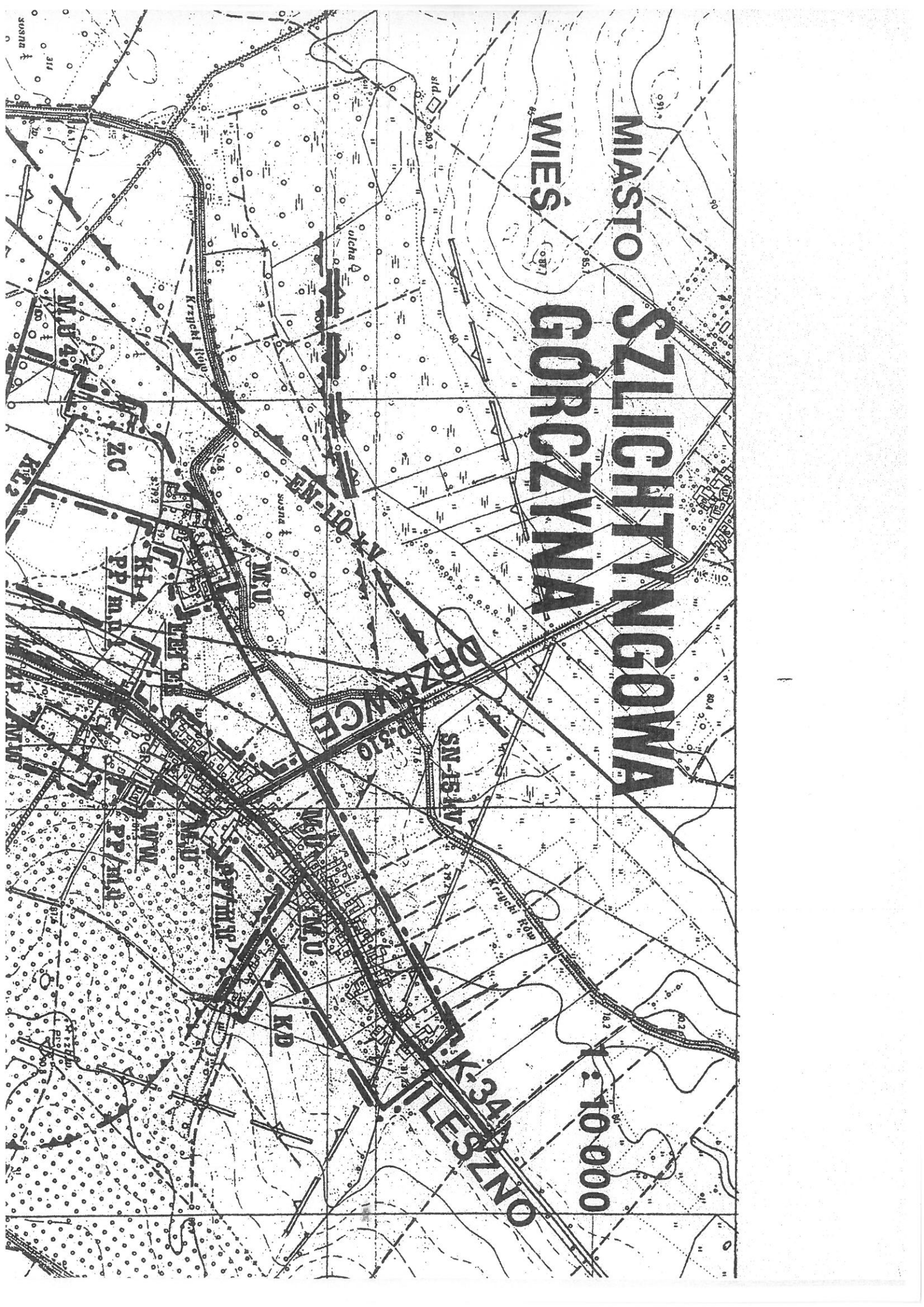
1. wyrys w skali 1:10 000

Otrzymują:

















1. Wnioskodawca,
2. a/a.

WIEŚ
MASTO
SZLICHYNGOWA
GORCZYNA

1 : 10 000



LEGENDA

-  - granica opracowania
-  - linie rozgraniczające
-  - granica miasta
-  - strefa ochrony konserwatorskiej ścisłej „A”
-  - strefa ochrony konserwatorskiej pośredniej „B”
-  - strefa ochrony krajobrazu „K”
-  - tereny górnicze
-  - Główne zbiorniki wód podziemnych:
-  - ONO – najwyższej ochrony
-  - OWO – wysokiej ochrony
-  - czwartorzędowe wody podziemne bez warstwy izolacyjnej
-  - linia energetyczna wysokiego napięcia
-  - linie energetyczna średniego napięcia
-  - projektowane ścieżki rowerowe – turystyczne
-  - droga wojewódzka nr 324 (Szlichtyngowa-Załęcze)
-  - droga krajowa nr 34 (Głogów-Jarocin)

SZLICHTYNGOWA

M, U	- tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług
M, U1-M, U3	- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i usług
PP1	- teren działalności produkcyjnej i przetwórczej
PP/m,u	- teren działalności produkcyjnej i przetwórczej (funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo, usługi)
PP2	- teren działalności rzemieślniczej
UO	- teren usług oświaty
US	- teren usług sportowych
KS,U	- teren obsługi komunikacji samochodowej i usługi hotelarskie-gastronomicz
ZD	- tereny ogródków działkowych
RP	- tereny upraw rolnych
KL	- ulice lokalne
KD	- ulice dojazdowe
EE	- istniejące stacje transformatorowe

GÓRCZYNA

M, U4	- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
-------	---