DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2021 r.

Poz. 1925

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 19.04.2021 14:16:13

UCHWAŁA NR XXXVI//232/21
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Dziewin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr LIII/324/18 z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa,

RADA MIEJSKA W ŚCINAWIE po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ścinawa" zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/218/17 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 23 lutego 2017 r.,

u c h w a l a, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obejmującą obręb Dziewin, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i audytów;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) obowiązująca linia zabudowy,

f) strefa „OW” obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,

g) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,

h) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych;

2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),

b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),

c) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”,

d) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”,

e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (obszar Q1%),

f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (obszar Q10%),

g) granica złoża udokumentowanego „Dziewin” KN 11103;

3) oznaczenia informacyjne:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (obszar Q0,2%),

b) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,

c) wały przeciwpowodziowe,

d) korytarz ekologiczny „Odra Środkowa – 2”,

e) lokalizacja obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

f) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

g) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

h) powierzchnia terenu w hektarach.

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

1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone odpowiednio: na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;

4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;

6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź głównej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, które spełniają łącznie następujące warunki:

   a) nie wykraczają ponad 1,5 m przed linię zabudowy,

   b) posiadają szerokość nie większą niż 20% długości głównej ściany budynku;

7) **strefie potencjalnego odziaływania linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć, strefę w której może wystąpić przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego;

8) **strefie lokalizacji zabudowy na terenach rolnych** – należy przez to rozumieć strefę o szerokości 50 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy, w której na obszarach gruntów średnich i niskich klas bonitacyjnych IV – VI dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej z wyłączeniem budynków mieszkalnych;

9) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleń niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **U** – teren zabudowy usługowej;

4) **Ukr** – teren usług kultu religijnego;

5) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;

6) **PG** – teren powierzchniowej eksploatacji złoża;

7) **US/U** – teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej;

8) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

9) **ZC** – teren cmentarza;

10) **ZK** – tereny zieleni krajobrazowej;

11) **ZL** – teren lasu;

12) **ZL-D** – teren lasu – dolesienia;

13) **R** – teren rolniczy;

14) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

15) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;

16) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;

17) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu nie większa niż 49 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

2) w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego oraz zabytkowych obszarów wpisanych do rejestru zabytków: parku i folwarku obowiązuje zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej i internetu, wiatraków, a dla pozostałych obiektów o których mowa w pkt 1 wysokość nie większa niż 12 m;

3) na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi zakazuje się lokalizacji:

   a) tymczasowych obiektów budowlanych,

   b) blaszanych budynków gospodarczych;

4) ustalenia dotyczące elewacji i kolorystyki budynków na terenach **MN, US/U,** znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi:

   a) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru, z zastrzeżeniem lit. c,

   b) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej,

   c) zakazuje się stosowania:

      - pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy,

      - okładzin na elewacjach z „rustykalnych” płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych, szlifowanego kamienia, z wyjątkiem płyt klinkierowych o grubości min. 15 mm,

      - nieotynkowanych bali drewnianych,

      - tynku o powierzchni „kornik”, a także tynku imitującego okładzinę drewnianą,

      - okien bez podziałów,

      - cienkich szprosów umieszczonych między szybami,

   d) zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych przypór, dopuszcza się filary o przekroju prostokąta, kwadratu;

5) dla zabudowy istniejącej ustala się:

   a) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,

   b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,

   c) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,

   d) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,

   e) dla budynków, których wymiar jest większy od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na obszarze objętym planem znajdują się:

a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 33 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry" (Dz. Urz. Woj. Dol. nr 317, poz. 3932),

b) rezerwat przyrody „Łęg Korea”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614),

c) obszary Natura 2000:

- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLH020018 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4042),

- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r., poz. 133 ze zm.) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLB020008 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 2446 ze zm.),

d) korytarz ekologiczny Odra Środkowa – 2;

2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska;

3) część obszaru objętego opracowaniem planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Jurcz” KN 17912;

4) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;

5) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **US/U** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

6) na obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują przepisy odrębne;

2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w której:

a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy z zakazem zabudowy podwórek oraz zachowanie zieleni wysokiej,

b) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną takich jak: silosy, hale tunelowe, namioty przemysłowe, wiaty, wyłącznie na zapleczu zabudowy wsi,

c) dla ogrodzeń i urządzeń reklamowych ustala się:

- zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z materiałów odpadowych, wpływających negatywnie na estetykę obiektów,

- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe kute lub drewniane, na podmurówce z cegły klinkierowej lub otynkowanej,
- forma i materiał ogrodzeń nawiązywać ma do istniejących ogrodzeń zabytkowych; dopuszcza się ogrodzenia pełne murowane w miejscach gdzie one historycznie istniały,
- zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów poza terenem działki, na której prowadzona jest reklamowana działalność; dopuszcza się montaż wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnych wymiarach 0,80 m x 1,40 m i maksymalnej wysokości 3,0 m, na terenach posesji, na których prowadzona jest reklamowana działalność,
- zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych tablic reklamowych (banerów) zasłaniających elewacje lub ich części,
- zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na szybach okiennych od wewnątrz i na zewnątrz oraz na drzwiach zewnętrznych;

3) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 7:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Dziewin	obszar		Historyczny układ ruralistyczny		
2.	Dziewin	obszar		Strefa obserwacji archeologicznej		
3.	Dziewin	obszar		zespół kościelny		
4.	Dziewin	obszar		zespół folwarczny przy pałacu		
5.	Dziewin	zespół pałacowo-folwarczny		park	A/2841/542/L	19.06.1979 r.
6.	Dziewin	sakralny	-	- Kościół rzym.-kat., filialny pw. śś. Piotra i Pawła,	A/1540/1762	11.07.1966 r.
				- mur cmentarny przy kościele,		
				- cmentarz przy kościele filialnym pw. śś. Piotra i Pawła	A/1541/887/L	16.02.1990 r.
7.	Dziewin	zespół folwarczny przy pałacu	41, 43, 48	- pałac,	A/2840/1057	27.01.1964 r.
				- pawilon II, - pawilon I, - stajnia ze stodołą, - piec chlebowy, - stajnia koni wierzchowych z budynkiem mieszkalnym oraz dwiema bramami, - lodownia,	71/A/1-9/01	28.12.2001 r.
				- oficyna zachodnia, - oficyna wschodnia, - czworak	71/A/1-9/01	28.12.2001 r.
				- filary bramy północnej, - ruiny budynku magazynu przy stajni ze stodołą,		
8.	Dziewin	gospodarczy	4	zagroda:		

				- budynek gospodarczy, - stodoła		
9.	Dziewin	gospodarczy	7	stodoła		
10.	Dziewin	sakralny	12	„Schwesternhaus” – dom sióstr (klasztor)		
11.	Dziewin	zespół pałacowo-folwarczny	36	II folwark: - budynek mieszkalno-gospodarczy pracowników, - obora,		

4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5:

a) zachowanie historycznej bryły budynku i jego rzutu, w tym wysokości, formy dachu i jego historycznego pokrycia, szerokości elewacji frontowej,

b) zachowanie sposobu wykończenia elewacji, w tym kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego i dekoracji: gzymsów, opasek okiennych i drzwiowych, portali, pilastrów, lizen, dekoracji ramowych/pasowych, płycin, boniowania, pod- i nadokienników, ornamentów roślinnych, geometrycznych, wszelkiego rodzaju symboli, scen, dekoracyjnych elementów ślusarsko-kowalskich oraz ozdobnych elementów ceramicznych, kamiennych, betonowych i drewnianych,

c) przywrócenie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa w lit. a i b, w technice i materiale w jakim zostały wykonane,

d) obowiązuje zachowanie oryginalnych drzwi wejściowych do budynku, w przypadku konieczności ich wymiany nowe winny odtwarzać drzwi pierwotne,

e) w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej, nowe okna winny mieć tę samą wielkość, kształt i podziały oraz wymiary poszczególnych listew, jak okna oryginalne; okna w całym budynku winny być jednakowe,

f) zakaz docieplania elewacji, z wyjątkiem elewacji, na których nie występują elementy dekoracyjne,

g) stosowanie historycznych materiałów wykończenia elewacji, kolorystyka elewacji winna nawiązywać do kolorystyki historycznej, zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding, blacha trapezowa,

h) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne) na wyeksponowanych elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych,

i) dla budowli innych niż budynki nakaz zachowania gabarytów i elementów dekoracyjnych oraz stosowanie historycznych, tradycyjnych materiałów,

j) zachowanie historycznych utwardzonych nawierzchni dróg, dziedzińców, podwórek,

k) zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń dzielących zespół/folwark;

5) dla cmentarza przy kościele filialnym, o którym mowa w pkt 3, wyznacza się strefę ochrony zabytkowego cmentarza, tożsamą z granicami terenu **1.ZC**, w której obowiązuje:

a) utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,

b) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji reliktów dawnego zagospodarowania;

6) w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w pkt 2 obowiązują ponadto przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

7) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;

8) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Nazwa	Kultura	Chronologia
74-23	25	1	Ślady osadnictwa		Epoka kamienia Epoka brązu I
74-23	26	2	Ślady osadnictwa		Epoka kamienia Epoka brązu I
74-23	27	3	Osada	Łużycka	Nieokreślona
74-23	28	4	Cmentarzysko szkieletowe		Średniowiecze
			Osada	Przeworska	Laten
74-23	29	5	Osada		Wczesne średniowiecze IX-X w.
			Osada	Łużycka	Nieokreślona
74-23	30	6	Osada		Średniowiecze
74-23	31	7	Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze?
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
			Osada	Łużycka	Nieokreślona
74-23	32	8	Cmentarzysko		Średniowiecze
			Osada		Wczesne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		OWR
			Osada		Pradzieje
74-23	33	9	Ślady osadnictwa		Średniowiecze
			Osada		Wczesne średniowiecze
			Osada		OWR
			Osada	Łużycka	Nieokreślona
74-23	34	10	Ślady osadnictwa		Średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze?
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
			Osada	Łużycka	Nieokreślona
74-23	35	11	Ślady osadnictwa		Pradzieje
74-23	36	12	Punkt osadniczy		Średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
74-23	37	13	Ślady osadnictwa		Średniowiecze
			Osada		OWR późny
74-23	38	14	Ślady osadnictwa		Średniowiecze
74-23	39	15	Ślady osadnictwa		Średniowiecze
			Osada		Wczesne średniowiecze

			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
74-23	40	16	Punkt osadniczy		Wczesne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
74-23	41	17	Ślady osadnictwa		Średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze
74-23	42	18	Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
74-23	43	19	Osada		OWR
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
74-23	44	20	Osada		Pradzieje
			Osada		Wczesne średniowiecze
			Osada		OWR
			Osada	Łużycka	Nieokreślona
			Osada		Neolit
74-23	45	21	Osada		Wczesne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Ślady osadnictwa		Neolit?
74-23	61	22	Cmentarzysko?	Łużycka	Epoka brązu
74-23	62	23	Ślady osadnictwa		Neolit

9) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt 8 wraz z ich sąsiedztwem podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:

a) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDD,**

b) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**,

c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KPJ,**

d) teren usług kultu religijnego **Ukr**,

e) teren cmentarza **ZC**,

f) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej **US/U**;

3) na terenach o których mowa w pkt 2:

a) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o podwyższonym standardzie jakościowym i technologicznym,

b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

d) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) przez część obszaru planu przebiegają wały przeciwpowodziowe, na których w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);

3) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od istniejących przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 400 kV Mikułowa - Czarna oraz Czarna – Pasikurowice o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii);

4) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 2 obowiązują następujące ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania:

a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,

c) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach;

5) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie potencjalnego odziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii), w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 500 m^2 dla terenów **MN**,

b) 1500 m^2 dla terenów **P/U**, **PG**, **U,**

c) 50 m^2 dla terenów **US/U, Ukr**, **ZP**,

d) 2 m^2 dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 15 m dla terenów **MN, P/U, PG, U**, **Ukr,**

b) 5 m dla terenów **US/U**, **ZP,**

c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, z zastrzeżeniem pkt 2, na który składają się:

a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),

b) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),

c) droga wewnętrzna (**KDW**),

d) publiczne ciągi pieszo-jezdne (**KPJ**);

2) obsługa komunikacyjna terenów:

a) **1.UKr** od terenu drogi **1.KDZ** poprzez teren **1.ZC**,

b) **1.PG** od terenu drogi znajdującej się poza granicami planu;

3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R, ZL**;

4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m, pod warunkiem zapewnienia usytuowania osi wydzielanej drogi wewnętrznej względem osi drogi publicznej pod kątem prostym 90º na odcinku minimum 10 m od granicy pasa drogowego,

c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,

d) nawierzchnia utwardzona;

5) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy, ale nie mniej niż 3 miejsca,
- dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
- dla sportu i rekreacji – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,

b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
- 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
- 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,

c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;

3) dopuszcza się lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R** i **ZL**;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,

c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,

c) na terenach znajdujących w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej pod warunkiem wyposażenia ich w rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:

- siecią kanalizacji deszczowej,

- do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,

b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. d,

d) w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego zakazuje się budowy słupowych stacji transformatorowych;

10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;

11) w zakresie odpadów obowiązuje:

a) zakaz składowania odpadów,

b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:

- odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,

- odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności,

c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu,

d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

12) w zakresie melioracji obowiązuje:

a) likwidacja, przebudowa i rozbudowa systemów melioracyjnych,

b) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,

c) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa o szerokości min. 2,5 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:

1) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDD;**

2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW, 2.MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,

b) obowiązuje zachowanie zabytkowych budynków wpisanych do rejestru zabytków,

c) na terenach nie dopuszcza się nowej zabudowy poza lokalizacją historycznej zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych - nie większa niż 9 m,

- gospodarczych i garaży – nie większa niż 6 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,20,
- maksymalna – 0,75,
- geometria dachu - dachy strome symetryczne, dwuspadowe pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż:

- 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **1.MW**,
- 10% powierzchni działki budowlanej na terenie **2.MW,**

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolno stojący, bliźniaczy lub szeregowy,

b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych - nie większa niż 11 m,
- gospodarczych i garaży – nie większa niż 6 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna – 0,6,

e) geometria dachu: dachy strome, dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolno stojącej - 800 m^2,

- bliźniaczej - 700 m^2,
- szeregowej - 500 m^2;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolno stojący, bliźniaczy lub szeregowy,

b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,

c) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,

d) na terenach **5.MN** i **15.MN** nie dopuszcza się nowej zabudowy poza lokalizacją historycznej zabudowy,

e) części terenów **7.MN, 10.MN, 11.MN** znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,

f) dla terenów **7.MN, 10.MN, 11.MN** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w lit. e obowiązuje:

- zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
- wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych Q1%, wynikające z map zagrożenia powodziowego,
- zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
- zabezpieczenie przed wodami powodziowymi istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,

c) rzut budynku na planie prostokąta,

d) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 9 m,
- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m,
- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,

e) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

f) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,4,

g) geometria dachu - dachy strome symetryczne, dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym czerwonym o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolno stojącej - 800 m^2,
- bliźniaczej - 700 m^2,
- szeregowej - 500 m^2.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,

b) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla istniejącej zabudowy obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników zabudowy i geometrii dachu,

e) teren znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1 oraz zakaz:

- budowy nowych obiektów,
- zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,

b) nie dopuszcza się nowej zabudowy poza lokalizacją historycznej zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna – 0,6,

d) geometria dachu – dachy strome symetryczne, dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym czerwonym o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;

2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna – 1,4,

d) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.Ukr** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi kultu religijnego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - sport i rekreacja,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady zagospodarowania terenu – usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako związane z obsługą sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna – 0,5,

e) geometria dachu – dachy strome symetryczne, dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym czerwonym o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

- obiekty obsługi pojazdów,

b) uzupełniające:

- funkcja mieszkalna,

- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna - 1,00,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PG** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - powierzchniowa eksploatacja złoża,

b) uzupełniające:

- obsługa administracyjno – techniczna kopalni,

- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - uciążliwość eksploatacji złoża powinna się zawierać w obrębie terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 15 m,

c) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 1 obowiązują przepisy odrębne.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – cmentarz;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego, nieczynnego cmentarza przykościelnego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 pkt 5 dla strefy ochrony zabytkowego cmentarza,

b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK, 11.ZK, 12.ZK, 13.ZK, 14.ZK, 15.ZK, 16.ZK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,

b) część terenów znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,

c) część terenów znajduje się w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- zabudowa związana z prowadzeniem gospodarki rolnej,

- wody powierzchniowe,

- dolesienia;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarki rolnej dopuszcza się wyłącznie w strefie lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,

b) dolesienia dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- terenów objętych formami ochrony przyrody,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- części terenu **4.R** znajdującego się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,

c) części terenów **2.R** i **6.R** znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,

d) część terenów znajduje się w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 1,

d) geometria dachu - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, czerwonym lub dachy płaskie,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni strefy lokalizacji zabudowy na terenach rolnych.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS,** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących dróg publicznych,

b) na terenie **11.ZL**, znajdującym się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązuje zakaz dolesień,

c) część terenów znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 1.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren lasu - dolesienia;

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących dróg publicznych.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDZ,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa);

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się utrzymanie historycznej nawierzchni z kostki granitowej wraz z granitowymi krawężnikami oraz profilem drogi,

b) obowiązuje zachowanie istniejącej skarpy po obu stronach drogi,

c) szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności oraz zgodnie z rysunkiem planu, od 5 m do 32 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, od 5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, dla:

a) **1.KPJ** od 8 m do 10 m,

b) **2.KPJ** od 7 m do 15 m,

c) **3.KPJ** od 5 m do 14 m,

d) **4.KPJ** od 8 m do 9 m;

3) na terenie **4.KPJ** szerokość jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszych i pojazdów nie większa niż 7 m;

4) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się utrzymanie historycznej nawierzchni kamiennej,

b) obowiązuje zachowanie placu u zbiegu dróg,

c) obowiązuje zachowanie betonowych słupków ogrodzeniowych,

d) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

e) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 35. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

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

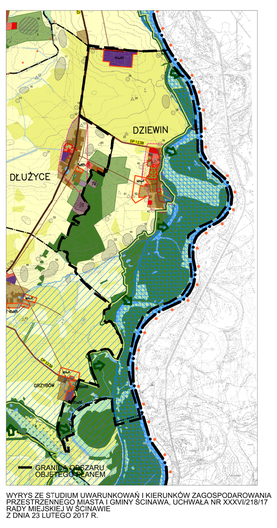
Przewodniczący Rady Miejskiej w Ścinawie:
Marek Szopa

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚCINAWA, OBRĘB DZIEWIN

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXVI/232/21
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 31 marca 2021 r.



WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚCINAWA, UCHWAŁA NR XXVII/232/97 RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE
Z DNIA 29 LIPCA 2014 R.

USTALENIA PLANU

Granice obszaru objętego planem miejscowym

Linia rozgraniczenia terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania

MN Symbol terenu

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obowiązująca linia zabudowy

Strefa „OW"obserwacji archeologicznej, opta w gminnej ewidencji zabytków

Granica strefy ochrony hydrogeologicznej
ujęcia wody „Dziewin"

Strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych

PRZEZNACZENIE TERENU

MRU Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MU Teren zabudowy usługowej

KK Teren usług kultu religijnego

PU Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej

PG Teren powierzchniowej eksploatacji złoża

SP Teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej

ZP Teren zieleni urządzonej

ZO Teren cmentarza

ZC Teren zieleni krajobrazowej

ZL Teren lasu

ZLZ Teren lasu – zalesienia

R Teren rolniczy

WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych

KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej

KDD Teren drogi publicznej dojazdowej

KPJ Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego

KDW Teren drogi wewnętrznej

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek)

Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar)

Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 "Łąg Odrzańskie"

Granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 "Łąg Odrzańskie"

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (obszar Q1%)

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi raz na 500 lat (obszar Q0,2%)

Granica złoża udokumentowanego "Dziewin" Kn 11103

OZNACZENIA INFORMACYJNE

Obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest małe i wynosi raz na 500 lat (obszar Q0,2%)

Obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Wały przeciwpowodziowe

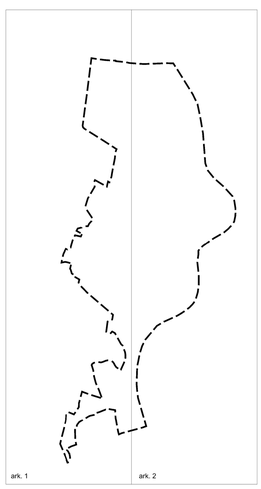
Korytarz ekologiczny "Odra Środkowa – 2"

Lokalizacja obiektów użytych w gminnej ewidencji zabytków

Lokalizacja obiektów użytych w gminnej ewidencji zabytków

Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków

0,78 Powierzchnia terenu w hektarach



ark. 1 ark. 2

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI//232/21
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 31 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Dziewin* nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI//232/21
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 31 marca 2021 r.

Rozstrzygniecie 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

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;

3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

6) innych środków zewnętrznych;

7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.