DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 października 2021 r.

Poz. 4802

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 19.10.2021 14:09:09

UCHWAŁA NR XLIII/280/21
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia 1 października 2021 r.

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

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 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr LIII/330/18 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.,

uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obejmującą obręb Buszkowice, 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) granica obszaru objętego planem miejscowym,

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

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,

f) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,

g) strefa „OW" obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,

h) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

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

b) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie",

c) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie",

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

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

3) oznaczenia informacyjne:

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

b) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

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

d) granica administracyjna gminy,

e) 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) **strefie lokalizacji zabudowy na terenach rolnych** – należy przez to rozumieć strefę o szerokości do 50 m od terenów 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.

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

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

2) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

3) **U** – teren zabudowy usługowej;

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

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

6) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

7) **ZL** – teren lasu;

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

9) **R** – teren rolniczy;

10) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;

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

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

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

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

15) **KPR** – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;

16) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

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 ustala się:

   a) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej i internetu, a dla pozostałych obiektów o których mowa w pkt 1 wysokość nie większa niż 12 m,

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

   c) lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną takich jak: silosy, wiaty dopuszczalna wyłącznie na zapleczu zabudowy,

   d) zakaz tymczasowych obiektów budowlanych, blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży,

   e) zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń dzielących zespół folwarku,

   f) w zakresie formy budynków - budynki na rzucie wydłużonego prostokąta,

g) dla ogrodzeń i urządzeń reklamowych:

- 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 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, MN/U, U** i **1.P/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,

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

5) dla zabudowy istniejącej ustala się:

a) zakazuje 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 wysokość jest większa 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 obszary Natura 2000:

a) 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),

b) 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.);

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

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

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

b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

c) **US/U** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

d) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej;

4) część terenu **3.R** znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje:

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się urządzenia małej architektury: ławki, tablica informacyjna, kosze na śmieci, jedna drewniana wiata rekreacyjna;

5) 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) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Buszkowice	obszar		krajobraz kulturowy wokół wiatraka		
2.	Buszkowice	obszar		historyczny układ ruralistyczny		
3.	Buszkowice	obszar		strefa obserwacji		

				archeologicznej		
4.	Buszkowice	przemysłowy		wiatrak - koźlak	A/2776/601/L	14.04.1981 r.
5.	Buszkowice	świetlica wiejska	-	świetlica wiejska		
6.	Buszkowice	budynek mieszkalny	1	budynek mieszkalny		
7.	Buszkowice	budynek mieszkalny	6	budynek mieszkalny		
8.	Buszkowice	budynek mieszkalny	8	budynek mieszkalny		
9.	Buszkowice	zespół mieszkalno-gospodarczy	9	-budynek mieszkalny -obora		
10.	Buszkowice	zespół mieszkalno-gospodarczy	11	-budynek mieszkalny -budynek mieszkalno-gospodarczy -obora -stodoła		
11.	Buszkowice	zespół mieszkalno-gospodarczy	12	-budynek mieszkalny -obora		
12.	Buszkowice	zespół mieszkalno-gospodarczy	15	-budynek mieszkalny -obora I -obora II -stodoła -filary bramne		
13.	Buszkowice	zespół mieszkalno-gospodarczy	17	-budynek mieszkalny -obora		
14.	Buszkowice	zespół mieszkalno-gospodarczy	33	-budynek mieszkalny -obora		
15.	Buszkowice	pub	38	Dom Ludowy, ob. świetlica wiejska		

3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 ustala się:

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) w przypadku konieczności wymiany pokrycia dachowego, nowe pokrycie wykonać w formie i materiale jak historyczne, z zachowaniem elementów, jak: okna powiekowe, lukarny itp., w przypadku gdy pokrycie dachowe zostało współcześnie wymienione na inne, nowe pokrycie należy wykonać z dachówki ceramicznej lub betonowej w kolorze ceglastym/czerwonym, matowym,

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

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

l) zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń dzielących zespół;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

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

6) 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**
72-22	11	7	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	5	1	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	Nieokreślona
72-23	6	2	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	7	3	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	8	4	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	9	5	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienna
72-23	10	6	Osada	Łużycka	Nieokreślona
72-23	12	8	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	13	9	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	14	10	Osada	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	15	11	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
72-23	16	12	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.

72-23	17	13	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
72-23	18	14	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
72-23	19	15	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
72-23	20	16	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	21	17	Ślady osadnictwa	Łużycka	Nieokreślona
72-23	22	18	Osada	Łużycka	Nieokreślona
72-23	23	19	Osada	Łużycka	Nieokreślona
72-23	24	20	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Osada		Wczesne średniowiecze
			Ślad osadnictwa		Pradzieje
72-23	25	21	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	26	22	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	27	23	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze IX-XI w.

7) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt 6 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 publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KPJ**,

c) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego **KPR**,

d) 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) dla terenów **MN** graniczących z terenami **ZL** i **ZL-D** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, 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 m² dla terenów **MN**,

b) 1500 m² dla terenów **MN/U, U, P/U,**

c) 50 m² dla terenów **US/U**, **ZP**,

d) 2 m² 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, MN/U, U**, **P/U**,

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) 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 i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **RM**, **R** i **ZL**;

3) 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,

c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,

d) nawierzchnia utwardzona;

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

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

5) 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 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,

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy, 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 likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;

2) 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 **RM**, **R** i **ZL**;

3) 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;

4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

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

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

5) 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;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

7) 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;

8) 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;

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

10) 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;

11) 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**;

3) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – **KPR,**

4) teren usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej – **US/U.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.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 wyłącznie jako wolno stojący lub bliźniaczy,

b) układ budynków szczytowy lub kalenicowy względem ulicy,

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

d) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne 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) 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 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m,

- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - nie większa niż 10 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,4,

f) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym/czerwonym lub dachy płaskie, półpłaskie dwuspadowe symetryczne, kryte blachą walcowaną lub papą w kolorze szarym,

g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, e i f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

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.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.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) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,

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

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 11 m,

- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m,

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

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,4,

f) 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°,

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

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

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

- wolno stojącej - 800 m^2,

- bliźniaczej - 700 m^2,

- szeregowej - 500 m^2.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające – wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,

b) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolno stojący, bliźniaczy lub szeregowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- mieszkalnych – nie większa niż 9 m,

- usługowych – nie większa niż 10 m,

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

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna - 0,8,

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

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

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

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 800 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 500 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500 m^2.

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

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna – 1,4,

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

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

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

§ 17. 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,

b) uzupełniające:

- funkcja mieszkalna,

- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej szerokości co najmniej 5 m od strony terenów mieszkaniowych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach administracyjno-biurowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub 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 10 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna - 1,00,

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- zabudowa usługowa,
- obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) sport i rekreacja,

b) zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

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 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,
- maksymalna – 0,5,

e) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,

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

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.RM, 2.RM, 3.RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa zagrodowa;

2) 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 inwentarskich - nie większa niż 12 m,

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,4,

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, dachy naczółkowe, 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.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP, 9.ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy ochrony krajobrazu kulturowego,

c) część terenów znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,

d) część terenu **3.R**, znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, na której obowiązują ustalenia zawarte w §5 pkt 3;

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,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni strefy lokalizacji zabudowy na terenach rolnych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS** obowiązują następujące ustalenia – przeznaczenie podstawowe terenu – wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.E** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 8 m,

c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. 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** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych,

b) część terenów znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.ZL-D, 4.ZL-D, 5.ZL-D, 6.ZL-D, 7.ZL-D, 8.ZL-D, 9.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.

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

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

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności oraz zgodnie z rysunkiem planu, od 15 m do 41 m,

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD** bowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, dla:

- **1.KDD** od 8 m do 9 m,

- **2.KDD** od 8 m do 12 m,

- **3.KDD** od 7 m do 15 m,

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

c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ** bowiązują 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 7 m do 9 m,

b) **2.KPJ** od 6 m do 8 m,

c) **3.KPJ** od 5 m do 22 m,

d) **4.KPJ** – od 6 m do 10 m,

e) **5.KPJ** – od 7 m do 14 m,

f) **6.KPJ 8.KPJ, 9.KPJ** – 6 m,

g) **7.KPJ** – od 3 m do 10 m;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo-rowerowy;

2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 3 m do 9 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 31. 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.

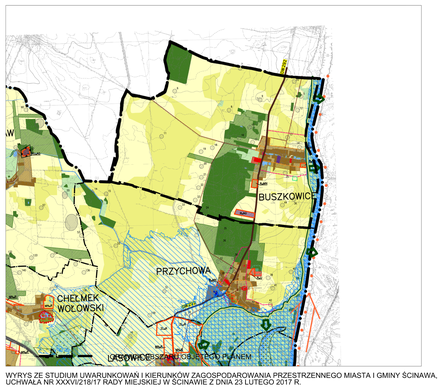
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Ścinawie:
Marek Szopa

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIII/200/21 Rady Miejskiej w Sobotce z dnia 1 października 2021 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚCINAWA, OBRĘB BUSZKOWICE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŚCINAWA, UCHWAŁA NR XXXVI/218/17 RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R.

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego
- Strefa „OW"obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków
- Strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- P/U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- US/U Teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZL Teren lasu
- ZL-D Teren lasu - dolesienia
- R Teren rolniczy
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
- KPJ Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KPR Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
- E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek)
- Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 "Łęgi Odrzańskie"
- Granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 "Łęgi 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 wysokie i wynosi raz na 10 lat (obszar Q10%)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (obszar Q0,2%)
- Lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Granica administracyjna gminy
- 0.78 Powierzchnia terenu w hektarach

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIII/280/21
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 1 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Buszkowice* złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Ścinawa.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIII/280/21
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 1 października 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.