

**UCHWAŁA NR XXII/234/16
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 30 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Skarszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/571/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skarszyn, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr XX/210/2016 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Skarszyn, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania;

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,

- b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
- c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) ocieplenia,
 - f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 6) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 8) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 9) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 10) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniej rzędnej poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 13) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry, place zabaw;
- 14) **uchwała** – niniejsza uchwała.
- § 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) granica rezerwatu przyrody „Las Bukowy w Skarszynie”;
- 8) siedlisko przyrodnicze;
- 9) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 10) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków;
- 11) obiekty i zespoły ujęte w ewidencji zabytków;
- 12) stanowisko archeologiczne;
- 13) wymiary;
- 14) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochroną.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespół takich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych - **MN**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowo - usługowa** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych i gdzie dopuszcza się usługi, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym – **MN/U**;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** rozumiana jako budynki wielorodzinne lub zespół takich budynków – **MW**;
- 4) **usługi sportu i rekreacji** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia w tym urządzenia terenowe, związane ze sportem i rekreacją, kulturą, oświatą i edukacją w tym świetlica wiejska – **US**;
- 5) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi - **RM**;
- 6) **obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją i obsługą rolnictwa oraz leśnictwa – **RU**;
- 7) **rolnicze** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **R**;
- 8) **zieleń urządzona** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym takie jak: parki, zieleńce - **ZP**;
- 9) **lasy** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **ZL**;
- 10) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **WS**;
- 11) **drogi publiczne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi – **KD-L**;
- 12) **drogi wewnętrzne** rozumiane, jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu - **KDW**;
- 13) **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej – **E**;
- 14) **infrastruktura techniczna – kanalizacja** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków – **K**;
- 15) **infrastruktura techniczna – wodociągi** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi wody - **W**.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, zwymiarowanych w miejscach na rysunku planu w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 5,0m i nie większej niż 12,3m od terenów KD-L,
 - b) nie mniejszej niż 2,0m i nie większej niż 6,0m od terenów KDW;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 25,0 m od terenów ZL;
- 3) obowiązująca linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, zwymiarowanych w miejscach na rysunku planu w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 5,5 m i nie większej niż 24,3 m od terenów KD-L,
 - b) nie mniejszej niż 6,0 m od terenów KDW;
- 4) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu oraz funkcję:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) nadbudowę o nie więcej niż 3 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów zastrzeżeniem §10 uchwały.

2. Reklamy, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 2 m²;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
- 3) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 3 m.

§ 10. 1. Wskazuje się tereny oznaczone symbolem 1 US i 2 US oraz 1ZP i 2ZP jako przestrzenie publiczne.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:
 - a) lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektami małej architektury w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - b) ujednoczenie i zharmonizowanie materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury,
 - c) zakaz lokalizacji reklam,
 - d) wysokość małej architektury do 3 m.

§ 11. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;

- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 metra po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
- 5) obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach rezerwatu przyrody „Las Bukowy w Skarszynie”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach siedlisk przyrodniczych, na których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 13. Wyznacza się granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. 1. Ustala się strefę ochronną w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 15. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów i zespołów wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, według wykazu:

- 1) zespół pałacowy
 - a) pałac,
 - b) oficyna pałacowa, ob. warsztaty,
 - c) oficyna pałacowa II, Skarszyn 16,
 - d) rządcówka, Skarszyn 36,
 - e) budynek gospodarczy,
 - f) dom mieszkalny, Skarszyn 37,
 - g) dom mieszkalny, Skarszyn 38,
 - h) park pałacowy i zdrojowy;
- 2) dom mieszkalny, Skarszyn 22;
- 3) dom mieszkalny, Skarszyn 23;
- 4) dom mieszkalny Skarszyn 26.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;

- 2) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku
- 3) w przypadku rozbudowy obiektu stworzenie harmonijnej całości z istniejącą częścią.

§ 16. 1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie dla zabudowy mieszkaniowej:

- 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 2) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie dla pozostałej zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy na majdanie folwarczym;
- 2) działania odtworzeniowe w zakresie nieistniejących budynków w zespole folwarczym;
- 3) maksymalna wysokość nowych obiektów nie może przekraczać 12 m;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym.

§ 17. 1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 19. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) nie mniejsza niż 1200 m² dla terenów MN, MN/U i MW
 - b) nie mniejsza niż 1000 m² dla terenów US,
 - c) nie mniejsza niż 5000 m² dla terenów ZP,
 - d) nie mniejsza niż 2 m² dla terenów W, E i K;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) nie mniejsza niż 20 m dla terenów MN, MN/U i MW
 - b) nie mniejsza niż 20 m dla terenów US,
 - c) nie mniejsza niż 50 m dla terenów ZP,
 - d) nie mniejsza niż 1 m dla terenów W, E i K;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy oczyścić, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 7) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu, pomp ciepła, kolektorów słonecznych;
- 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne;

3. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 21. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 4) dla zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji rolnictwa urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 2 mieszkania, wliczając w to garaż;
- 5) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla usług sportu i rekreacji urządzenie nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników;
- 7) dla terenów zieleni urządzonej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania;
- 8) dla terenów infrastruktury technicznej E, W i K nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania;
- 9) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 10) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania w formie terenowej, wbudowanej lub wolnostojącej;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym lub brązowym matowym;
- 3) dla pozostałych terenów:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty i zadaszenia o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i zadaszeń dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 3) sytuowanie budynku przy granicy działki.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja:

- 1) dla terenu 1MN ustalenia zawarte w §15 - §18;
- 2) dla terenów 2MN, 3MN, 7MN, 8MN, 9MN ustalenia zawarte w §16 - §17;
- 3) dla terenów 4MN, 5MN ustalenia zawarte w §15 - §17;
- 4) dla terenów 6MN, 10MN ustalenia zawarte w §17.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1MN z terenów 2KD-L, 1KDW i 3KDW;

- 2) dla terenów 2MN, 3MN z terenów 2KD-L, 5KDW i 6KDW;
- 3) dla terenu 4MN z terenów 2KD-L i 6KDW;
- 4) dla terenu 5MN z terenów 1KD-L, 2KD-L, 1KDW i 4KDW;
- 5) dla terenu 6MN z terenów 1KD-L i 4KDW;
- 6) dla terenu 7MN z terenów 1KD-L, 3KD-L, 7KDW i 9KDW;
- 7) dla terenu 8MN z terenów 1KD-L, 2KD-L i 10KDW;
- 8) dla terenu 9MN z terenów 1KD-L, 10KDW i 11KDW;
- 9) dla terenu 10 MN z terenów 13KDW, 14KDW i 15KDW.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 3) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty i zadaszenia o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i zadaszeń dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 3) sytuowanie budynku przy granicy działki.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §17.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 3KD-L.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,

b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,

b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;

2) dla pozostałych terenów:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,

b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie;

3) zakaz stosowania:

a) dachów asymetrycznych,

b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i zadaszenia, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia jak dla budynku mieszkalnego lub z dachem płaskim;

2) sytuowanie budynku przy granicy działki.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §16 - §17.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) dla terenu 1MW z terenów 2KD-L i 3KD-L;

2) dla terenu 2MW z terenów 2KD-L i 6KDW.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US, 2US** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 3% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,

b) zielen urządzona,

c) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,

b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;

2) dla pozostałych terenów:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,

b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°, lub dachy płaskie;

3) zakaz stosowania:

a) dachów asymetrycznych,

b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się obiekty tymczasowe oraz terenowe urządzenia sportowe.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;

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

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja:

1) dla terenu 1US ustalenia zawarte w §15 - §17;

2) dla terenu 2US ustalenia zawarte w §17.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) dla terenu 1US z terenu 6KDW;

2) dla terenu 2US z terenu 3KD-L.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,

b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;

2) dla pozostałych terenów:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,

b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;

3) zakaz stosowania:

a) dachów asymetrycznych,

b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) sidingu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 6RM, 7RM ustalenia zawarte w §17;
- 2) dla terenu 4RM ustalenia zawarte w §15 - §17;
- 3) dla terenu 5RM ustalenia zawarte w §17 - §18.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują:

- 1) dla terenu 1RM z terenów 1KDW i 3KDW;
- 2) dla terenu 2RM z terenów 1KDW, 2KDW i 4KDW;
- 3) dla terenu 3RM z terenów 1KD-L i 3KD-L;
- 4) dla terenu 4RM z terenu 6KDW;
- 5) dla terenu 5RM z terenów 3KD-L, 7KDW, 8KDW i 9KDW;
- 6) dla terenu 6RM z terenów 3KD-L, 8KDW i 9KDW;
- 7) dla terenu 7RM z terenu 3-KDL.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglonym matowym;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §15 - §17.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują obsługa z terenów 2KD-L, 10KDW i 11KDW.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie: rolnicze.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenów 1R, 2R, 3R, 5R, 7R, 8R, 9R ustalenia zawarte w §17;
- 2) dla terenów 4R, 6R ustalenia zawarte w §17 - §18.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) wysokość wiat i zadaszeń do 6 m, dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°;
- 3) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §15 - §17.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują:

- 1) dla terenu 1ZP poprzez teren 1US z terenu 6KDW;
- 2) dla terenu 2ZP z terenu 11KDW.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie: lasy.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 4) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,02;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §17.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §17.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 11,9m, 12,0m, 12,3m, 15,0m, 19,3m, 30,9m ;

2) droga klasy lokalnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) techniczne wyposażenie drogi

4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §17.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 4,5m, 4,7m, 5,1m, 5,2m, 5,8m, 6,0m, 6,1m, 7,6m, 9,8m, 10,2m, 11,2m, 12,0m, 15,8m, 20,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) techniczne wyposażenie drogi

3) zieleń przydrożną..

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §17.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie więcej niż 8 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

1) dla terenu 1E ustalenia zawarte w §17;

2) dla terenów 2E ustalenia zawarte w §16 - §17.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) dla terenu 1E z terenu 10KDW;

2) dla terenu 2E poprzez teren 1MW z terenu 3KD-L.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość obiektów budowlanych nie więcej niż 8 m.

4. W przypadku budowy budynków dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §16 - §17.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 11KDW.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość obiektów budowlanych nie więcej niż 8 m.

4. W przypadku budowy budynków dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §17.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 13KDW.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

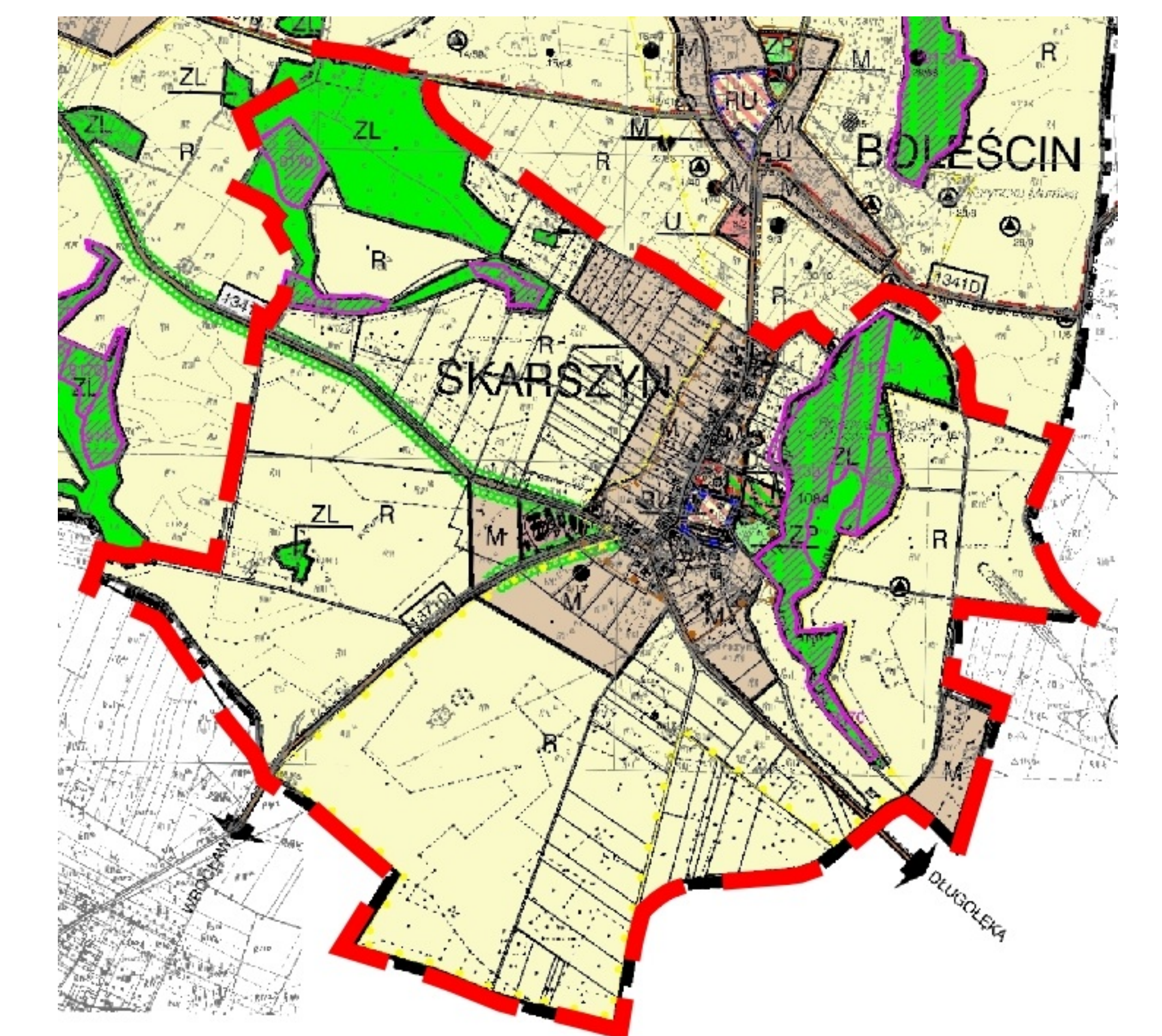
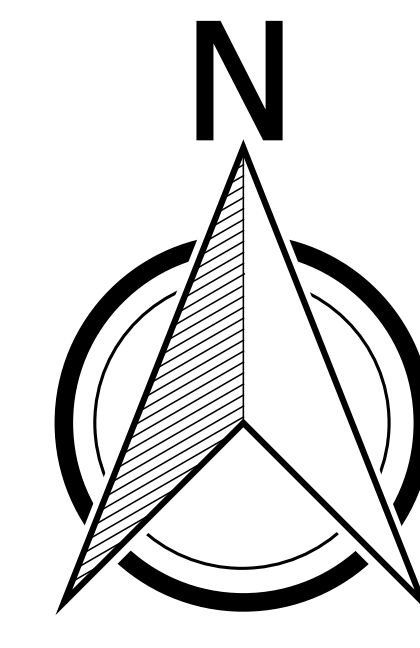
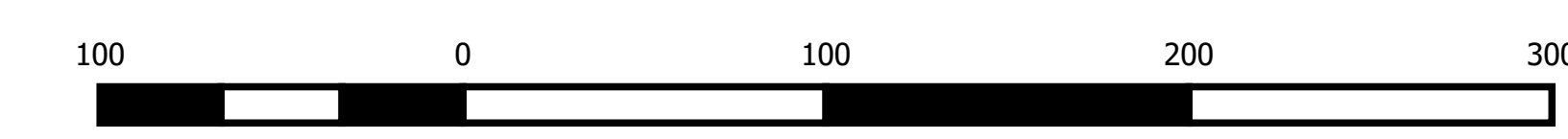
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica

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

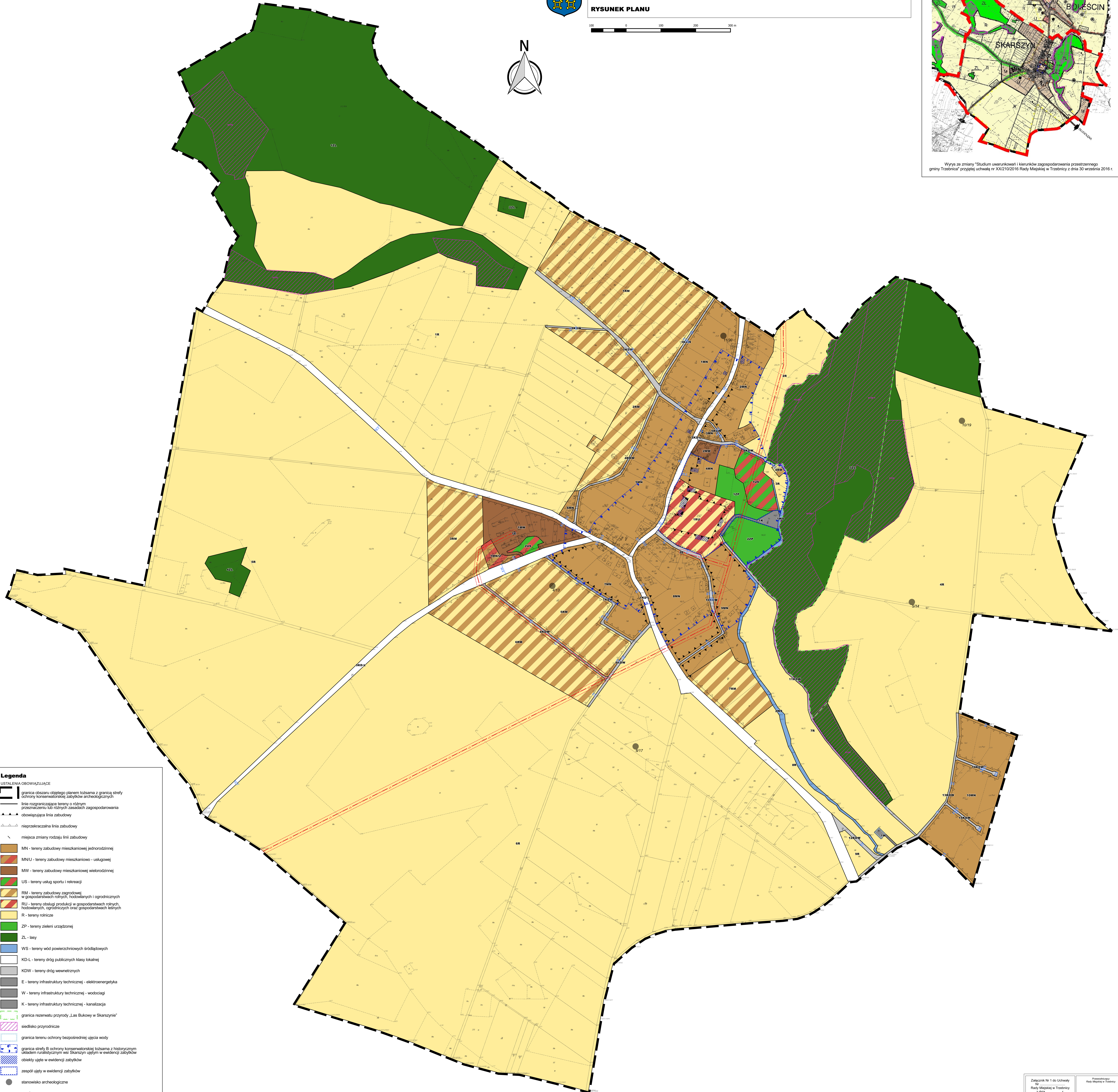


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Skarszyn

RYSUNEK PLANU



Wynis z zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica" przyjętej uchwałą nr XXII/210/2016 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r.



Legenda

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- granicz obszaru objętego planem tożsąca z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach innych
- R - tereny rolnicze
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZL - lasy
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- granicz rezerwatu przyrody „Las Bukowy w Skarszynie”
- siedlisko przyrodnicze
- granicz terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- granicz strefy B ochrony konserwatorskiej tożsąca z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków
- obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- zespół ujęty w ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne
- wymiary
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/234/16
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 30 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie
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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

§1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§2

- 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:
 - a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji Uchwały Nr XLVII/571/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skarszyn.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, mieszkaniowo - usługową, usługi sportu i rekreacji, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, tereny rolnicze, zieleń urządzoną, lasy, infrastrukturę techniczną, tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Trzebnica, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Trzebnicy o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.).

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skarszyn, uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 16,5262 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 08.03.2016 r.

Z uwagi na częściowy charakter zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, projekt planu został skorygowany w zakresie terenów, które nie uzyskały zgody. Zmiany wprowadzone w projekcie nie naruszały właściwości organów opiniujących i uzgadniających dlatego nie powtarzano procedury opiniowania i uzgadniania.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2016 r. do 22 czerwca 2016 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 14 czerwca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęła jedna uwaga złożona do protokołu z dyskusji publicznej wymagające rozstrzygnięcia w ustawowym trybie przez Burmistrza Gminy Trzebnicy. Uwaga dotyczyła zmiany odległości linii zabudowy od terenu drogi wewnętrznej i została uwzględniona.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 listopada weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w brzmieniu aktualnym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych

walorów architektonicznych i krajobrazach. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny lasów i większość terenów rolnych.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsame z historycznym układem ruralistycznym wsi Skarszyn ujętym w ewidencji zabytków;
- obiekty, zespoły i obszary ujęte w ewidencji zabytków;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- stanowiska archeologiczne.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowana zabudowa obejmuje historyczny rdzeń wsi Skarszyn i tereny bezpośrednio do niego przyległe. Pozostawia się w użytkowaniu rolniczym i leśnym tereny otwarte z jednoczesnym ustaleniem na nich zakazu zabudowy.

Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi mieszkańców. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona między innymi poprzez przyjęte w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media a także wyznaczenie terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg publicznych i poszerzeń istniejących.

Nowa zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Skarszyn i w granicach tych zapisy uchwały służą do uzupełnienia i kontynuacji zabudowy. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Przewidywane rozwiązania zmiany planu nie będą naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z treścią „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Trzebnica”, uchwała nr XLII/431/10 z dnia 26 października 2012 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w Gminie Trzebnica oraz oceną aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z nieznacznymi wydatkami dla budżetu gminy w stosunku do szacowanych przychodów gminy. Przy prognozowanym poziomie realizacji zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej, które po 10 latach realizacji planu stanowić mogą odpowiednia ponad 71,5% i ponad 16,5% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji planu.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania wsi Skarszyn, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Trzebnica oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Gminy Trzebnicy uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Trzebnicy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Straszyn.