UCHWAŁA NR XXXV/318/14
RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU

z dnia 15 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XIX/172/12 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 22 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień, uchwalonego uchwałą Nr XIV/112/12 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2012 roku, Rada Miejska w Jasieniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z tekstu planu, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jasieniu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygniecie Rady Miejskiej w Jasieniu 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.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;

3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;

5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie wskazują inaczej;

7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy posadowić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie innych elementów budynku, takich jak schody, balkony i wykusze;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody

zewnętrzne o nie więcej niż 2,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej, w tym w przypadku jej przebudowy, a także urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;

9) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach stromy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;

10) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wysokość lub wyróżniającą formę architektoniczną;

11) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;

12) zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty budowlane, dla których możliwe jest określenie kubatury (pojemności w m^3), za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;

13) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe, przy czym funkcje usługowe dopuszczone są maksymalnie w 40% powierzchni użytkowej budynku;

14) zabudowie usługowej / usługach – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, obsługi komunikacji, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

15) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), gazowej i telekomunikacyjnej, w tym przyłącza sieci;

16) wielkogabarytowym nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojący lub zamontowany na obiekcie nośnik reklamowy o powierzchni przekraczającej $4m^2$ lub o wysokości bądź szerokości przekraczającej 2m.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające;

3) przeznaczenia terenów:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN,RM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,

c) MU,RM – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,

d) U – tereny zabudowy usługowej,

e) UO – tereny zabudowy usług oświaty,

f) UT – tereny zabudowy usług turystyki,

g) UK – tereny zabudowy usług kultury,

h) US – tereny sportu i rekreacji,

i) R – tereny rolnicze,

j) R,RM – tereny rolnicze z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej,

k) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

l) ZL – tereny lasów,

m) ZP – tereny zieleni urządzonej,

n) ZC – tereny cmentarzy,

o) WS – tereny wód powierzchniowych,

p) KDZ – tereny dróg zbiorczych,

q) KDD – tereny dróg dojazdowych,

r) KDP – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) granica układu ruralistycznego wsi;

7) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi.

2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny, sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

3. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia aktualnych w momencie realizacji inwestycji przepisów odrębnych.

§ 4. Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, a także ustaleń i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Należy zachować układ dróg, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 6. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się zakaz:

1) lokalizacji obiektów dysharmonizujących kompozycję krajobrazową obszaru oraz terenów sąsiednich;

2) realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;

3) stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych z lokalnych materiałów naturalnych;

4) lokalizacji budynków w formie dominant architektonicznych.

§ 7. 1. Dopuszcza się lokalizację reklam i obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie.

2. Stosowanie tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie na obiektach, dopuszczone jest pod następującym warunkami:

1) nawiązania do formy i kolorystyki obiektu,

2) w przypadku lokalizacji więcej niż jednej tablicy reklamowej, szyldu reklamowego lub innych przedmiotów służących reklamie, stosowanie ujednoliconych form i kolorystyki,

3) łączny wymiar wszystkich tablic i szyldów reklamowych oraz innych przedmiotów służących reklamie, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji frontowej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych, za wyjątkiem nośników reklamowych związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie.

§ 8. Nie ustala się wysokości zabudowy dla budowli i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

1) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub w przypadku ich nie wyznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, poza dopuszczeniami wskazanymi w ustaleniach planu;

2) w przypadku niewyznaczenia na terenie linii zabudowy, należy stosować przepisy odrębne w zakresie warunków posadowienia obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) dopuszcza się budowę nowych obiektów, a także remonty, przebudowę, zabudowę odtworzeniową istniejących budynków zlokalizowanych na granicach działek lub w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki;

4) dla budynków istniejących, zlokalizowanych w całości lub w części poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się remonty i przebudowę, z wyłączeniem rozbudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 10. Ustala się nakaz:

1) zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń ze względu na zlokalizowanie granic obszaru objętego planem na obszarze Głównego Zbiornika Wód podziemnych 301 „Pradolina Zasieki – Nowa Sól", planowanego do udokumentowania;

2) zdjęcia i zabezpieczenia próchniczej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zapewnienia właściwego funkcjonowania cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych.

§ 11. 1. Ustala się zakaz przedsięwzięć inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

2. Prowadzone działalności nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. 1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN,RM, MU,RM, R,RM – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej

3) US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Ustala się dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN, MN,RM, MU,RM, RM, R,RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) U, UO, UT, UK, US, ZC, ZP – jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Ustala się ochronę kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Wicinie, wpisanego do rejestru zabytków nr rejestru L-188/A.

2. Ustala się ochronę następujące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) dom, Wicina 6;

2) dom, Wicina 8;

3) dom, Wicina 9;

4) dom, Wicina 10;

5) dom, Wicina 11;

6) dom, Wicina 12;

7) dwa domy, Wicina 14;

8) dom, Wicina 17;

9) dwa domy, Wicina 22;

10) dom, Wicina 46;

11) dom, Wicina 47;

12) dom, Wicina 48;

13) dom, Wicina 49;

14) dom, Wicina 51;

15) dom, Wicina 53;

16) dom, Wicina 59;

17) dom, Wicina 60;

18) dom, Wicina 62;

19) dom, Wicina 63.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 i 2, wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

1) ochronę i zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektów, w tym: planu, bryły, wysokości, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, historycznej kompozycji elewacji, wystroju i wyposażenia oraz rodzaju materiału, formy architektonicznej oraz kształtów stolarki okiennej i drzwiowej;

2) zachowanie detalu architektonicznego i materiału elewacji oraz zasad historycznych podziałów elewacji;

3) zachowanie zasady zagospodarowania posesji;

4) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej, trapezowej i falistej, paneli PCV, materiału typu siding;

5) zakazuje się ocieplania z zewnątrz obiektów o elewacjach wykonanych z cegły licowej lub ozdobionych detalami architektonicznymi;

6) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od dróg.

§ 15. 1. W granicach opracowania planu zlokalizowane są wpisane do rejestru zabytków następujące stanowiska archeologiczne:

Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja	Chronologia	Nr rejestru zabytków
I	1	grodzisko	H, k. łużycka V EB - Ha	L-6/C
II	2	osada osada osada osada	EK WEB? H, k. łużycka PS	78-1968
IV	4	osada	H, k. łużycka	79-1968
V	5	osada osada	H, k. łużycka WEB	137-1968
VII	7	osada ślad osadniczy	OWR PŚ	259-1970
VIII	8	osada ślad osadniczy	EB-H, k. łużycka ŚR	260/1970
IX	9	osada ślad osadniczy	EB-H, k. łużycka ŚR	261/1970

X	10	osada ślad osadniczy	EB-H, k. łużycka ŚR	262/1970
XI	11	osada ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	H WEB H-L, k. łużycka ŚR	263/1970
XII	12	ślad osadniczy ślad osadniczy	pradzieje PŚ	264/1970
XIII	13	osada ślad osadniczy	H, k. łużycka ŚR	265/1970
XIV	14	osada ślad osadniczy osada ślad osadniczy	pradzieje EK k. łużycka ŚR	266/1970
XV	15	ślad osadniczy osada osada	M WEB H	267/1970
XVII	17	cmentarzysko	H, k. łużycka	268/1970
XVIII	18	osada	H, k. łużycka	269/1970
XIX	19	osada ślad osadnictwa	H, k. łużycka ŚR	270/1970
XX	20	osada	EB, k. łużycka	271-1970
XXI	21	osada	EB-H, k. łużycka	272-1970
XXII-XXIII	22	cmentarzysko osada	EB-H WEB	250-1970

2. W granicach opracowania planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja	Chronologia
III	3	ślad osadniczy ślad osadniczy	WEB H, k. łużycka
VI	6	osada ślad osadniczy	k. łużycka PŚ
XVI	16	ślad osadniczy ślad osadniczy osada ślad osadniczy	EK WEB H, k. łużycka ŚR
XXIV	23	ślad osadniczy osada ślad osadniczy	WEB k. łużycka PŚ
XXV	24/1	ślad osadniczy ślad osadniczy osada	EK WEB H, k. łużycka
XXVI	25	ślad osadniczy ślad osadniczy osada	N pradzieje H, k. łużycka

XXVII	26	osada ślad osadniczy	H, k. łużycka WŚ
XXVII	27	ślad osadniczy ślad osadniczy	k. łużycka PŚ
XXX	49	cmentarzysko	WEB
XXXIII	100	osada ślad osadnictwa	EB, k. łużycka N
XXI	101	osada ślad osadniczy osada	k. łużycka WŚ WŚ
XXXII	102	ślad osadniczy	EB-H, k. łużycka

3. Dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz ich sąsiedztwa, obowiązują wymogi wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dla stanowiska archeologicznego nr 1, wpisanego do rejestru zabytków nr wpisu L-6/C wraz z otoczeniem ustala się nakaz zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

§ 16. 1. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

3. Wpisywanie i skreślanie z gminnej ewidencji zabytków poszczególnych obiektów nie powoduje zmian w ustaleniach planu.

§ 17. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Na obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską układu ruralistycznego wsi, w granicach określonych na rysunku planu, w ramach którego:

1) celem obserwacji archeologicznej ustala się prowadzenie inwestycji związanych z pracami ziemnymi w sposób umożliwiający rozpoznanie i ochronę reliktów archeologicznych;

2) nakazuje się dostosować nowe elementy zainwestowania do zachowanej historycznej kompozycji przestrzennej terenów sąsiednich w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości;

3) w przypadku nowych obiektów ustala się nawiązanie w zakresie wysokości, gabarytów oraz geometrii dachów do budynków sąsiadujących pełniących zbliżone funkcje;

4) nakazuje się zachować układ szczytowy budynków do drogi, z wyjątkiem wyłącznie istniejących budynków zlokalizowanych w układzie kalenicowym z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i rozbudowy;

5) zakazuje się przebudowy budynków, które naruszałyby charakter zabudowy historycznej wsi;

6) zakazuje się wprowadzania na elewacje frontowe budynków elementów naruszających wystrój architektoniczny, w tym montażu urządzeń technicznych;

7) zakazuje się ocieplania z zewnątrz obiektów o elewacjach wykonanych z cegły licowej lub ozdobionych detalami architektonicznymi;

8) zakazuje się stosowania do wykończenia obiektów blachy falistej i trapezowej, paneli PCV, materiału typu siding;

9) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z płyt betonowych;

10) nakazuje się zachowanie istniejących nawierzchni brukowanych dróg;

11) nakazuje się zachowanie istniejących szpalerów i alei drzew z zastrzeżeniem uzupełniania typowymi dla nasadzenia.

§ 19. 1. Na obszarze planu ustala się dwie strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi, obejmujące obszary w zakresie określonym na rysunku planu, do styku z granicą układu ruralistycznego wsi.

2. W zasięgu stref ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi:

1) nakazuje się zachowanie maksymalnej wysokości obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) zakazuje się dokonywania nasadzeń szpalerami lub alejami drzew, kolidujących z ekspozycją układu ruralistycznego wsi;

3) zakazuje się lokalizacji masztów i innych elementów technicznych, kolidujących z ekspozycją układu ruralistycznego wsi.

§ 20. Celem ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego dla całego obszaru opracowania ustala się:

1) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;

2) stosowanie w nowo projektowanych zespołach zabudowy fasad budynków oraz dachów ujednoliconych pod względem kształtu, koloru i kompozycji;

3) komponowanie zespołów zabudowy w obrębie poszczególnych działek na planie litery U, I lub L;

4) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków eksponowanych od dróg, takich jak stosowanie podcieni, podziałów elewacji, detali architektonicznych;

5) stosowanie ujednoliconego rytmu otworów okiennych w całej elewacji frontowej budynku;

6) obowiązek wkomponowania w krajobraz i otaczającą zabudowę, realizowany metodą maskowania, obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

7) rozbiórkę lub likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących w otoczeniu, w szczególności zlokalizowanych w miejscach widocznych z dróg publicznych;

8) zakaz uczytelniania w krajobrazie nowych dróg poprzez realizację nasadzeń drzewami w formie alei lub szpalerów.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: US, ZC, KDZ i KDD.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

1) uzupełnianie kompozycji przestrzennej o elementy małej architektury, w tym oświetlenie, zieleń ozdobną, nawierzchnie terenów utwardzonych itp., w technologii i estetyce uzasadnionej historycznie i nawiązującej do tradycji obszaru i terenów sąsiednich;

2) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych oraz punktów informacyjnych;

3) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu jednakowej wysokości lub wzajemnym dostosowaniu wysokości odcinków ciągów ogrodzeń jednak nie wyższych niż 1,5m od poziomu terenu.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 22. W granicach obszaru objętego planem ochronie podlega całość obszaru objętego planem, zlokalizowana w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „30B – Wschodnie Okolice Lubska”, dla którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody.

§ 23. 1. W granicach obszaru objętego planem ochronie podlega Park Kulturowy Grodzisko w Wicinie, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie ustalono:

1) zakaz prowadzenia robót budowlanych, działalności przemysłowej, handlowej i usługowej niezwiązanych z działalnością parku kulturowego, z wyłączeniem inwestycji gminnych prowadzonych w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2) zakaz składowania lub magazynowania odpadów poza pojemnikami przeznaczonymi do gromadzenia bieżących odpadów;

3) zakaz umieszczania tablic, napisów i innych znaków niezwiązanych z ochroną parku kulturowego, poza znakami drogowymi oraz związanymi z porządkiem i bezpieczeństwem publicznym;

4) rewaloryzację i utrzymanie stanowisk archeologicznych zgodnie z założeniami Planu Ochrony Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie;

5) prowadzenie prac ziemnych na obszarze parku kulturowego z uwagi na obecność nawarstwień kulturowych, po uzyskaniu zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W granicach Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie obowiązują wymogi ustalone w Planie Ochrony Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i wtórny podział działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 25. Ustala się minimalną szerokość frontu działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20m.

§ 26. 1. Ustala się minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN,RM oraz MU,RM 1000m^2;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UO, UT, UK oraz US 2000m^2;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RM 2000m^2;

4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R,RM 3000m^2;

5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R 3000m^2.

2. Określone powyżej minimalne powierzchnie działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.

§ 27. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30º, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

Rozdział 8.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 28. Dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenach MN, MN,RM, MU,RM, U, UO, UT, UK, US RM, R,RM ustala się:

1) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45º, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nieprzekraczającymi kąta nachylenia 30-50º, za wyjątkiem przypadków określonych w pkt 2 i 3;

2) dopuszczenie dachów płaskich istniejących oraz dla obiektów usługowych, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK dopuszcza się indywidualne rozwiązania konstrukcyjne dachów, pod warunkiem dostosowania do funkcji terenu i dopasowania do otaczającego krajobrazu;

4) pokrycia dachowe utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:

a) z materiałów ceramicznych,

b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne,

c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek, dachówek cementowych lub dachówek bitumicznych,

d) z materiałów naturalnych i imitujących naturalne, z zastrzeżeniem stosowania wyłącznie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK;

5) dopuszczenie pokryć dachowych z materiałów bitumicznych dla dachów płaskich istniejących lub realizowanych na zasadach określonych w pkt 2;

6) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:

a) z cegły,

b) z tynków,

c) w technologiach mieszanych z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej,

d) z drewna, z zastrzeżeniem stosowania wyłącznie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK;

7) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:

a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku, również w przypadku geometrii dachu innej niż określona w pkt 1 i 2,

b) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,

c) nakaz stosowania jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej.

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN,RM, MU,RM, U, UO, UT, UK, US RM, R,RM ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §34.

§ 30. Zieleń urządzoną w granicach działek zabudowanych nakazuje się kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ozdobnej.

§ 31. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenów są określone w rozdziale 12 uchwały.

§ 32. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4R.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 33. 1. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg oraz tereny dróg wewnętrznych realizowanych na warunkach określonych w §34 ust. 3 i wprowadza się ich klasyfikację funkcjonalną.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów komunikacji określono w rozdziale 12.

3. Na obszarze planu dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu. W przypadku ich realizacji ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6m;

2) dopuszczenie zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

4) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej;

5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków.

§ 34. 1. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek;

2) zabudowa usługowa, tereny sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników jednocześnie;

3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – łączna suma wymaganych miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych w budynku oraz dla części usługowej budynku;

4) zabudowa zagrodowa – łączna suma wymaganych miejsc postojowych dla właścicieli budynku, liczona jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz miejsc postojowych dla obsługi produkcji rolnej, liczona jak dla zabudowy usługowej.

2. Miejsca postojowe przynależne poszczególnym terenom należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 3, 4 i 5.

3. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych na terenach sąsiadujących z terenami obsługiwanymi, pod warunkiem spełnienia wymogu minimalnej ilości miejsc postojowych.

4. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

5. Miejsca postojowe przynależne do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK dopuszcza się organizować na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-2U, 1US, 1UT.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 35. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz zasady rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, z nawiązaniem do istniejącego układu zewnętrznego, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z zainwestowania terenu;

2) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem drogowym, lub innych przestrzeniach publicznych;

3) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;

4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

§ 36. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej z istniejących i nowo projektowanych ujęć indywidualnego lub grupowego zaopatrzenia w wodę.

2. Lokalizacja studni dopuszczona jest wyłącznie po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, odnoszących się do minimalnych odległości studni od indywidualnych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych gromadzących ścieki.

§ 37. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków ustala się:

1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych lub grupowych rozwiązań z zakresu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków – w tym bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, wraz z niezbędnymi przyłączami i infrastrukturą, z zastrzeżeniem §37 pkt 3 i 4;

3) dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4R,RM;

4) lokalizacja bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszczona jest wyłącznie po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, odnoszących się do minimalnych odległości indywidualnych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych gromadzących ścieki od studni.

§ 38. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

1) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na terenie opracowania;

2) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozprowadzeniem po terenie inwestora, zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających;

3) zagospodarowanie lub rozprowadzenie wód deszczowych po terenie inwestora z możliwością realizacji zbiorników otwartych lub podziemnych na wodę deszczową.

§ 39. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z odnawialnych źródeł energii w zakresie wymienników ciepła oraz instalacji fotowoltaicznych montowanych na budynkach.

§ 40. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników lub z sieci gazowych;

2) dopuszczenie budowy sieci gazowych przesyłowych i dystrybucyjnych.

§ 42. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

2) rozbudowę i budowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;

3) przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu;

4) dopuszczenie kablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 43. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 44. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się jako tymczasowe dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

Rozdział 12.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

8) dopuszczenie lokalizowania wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m^2;

10) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-5MN,RM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, zieleń urządzona, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m^2;

9) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację;

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-5MU,RM – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleń urządzona, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m^2;

9) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację;

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2U – tereny zabudowy usługowej,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektu, drogi, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000m^2;

9) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UO – tereny zabudowy usług oświaty,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000m^2;

9) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2UT – tereny zabudowy usług turystyki,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usług kultury, tereny usług handlu i gastronomii, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000m^2;

9) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UK – tereny zabudowy usług kultury,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług kultury – teren Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe, drogi;

3) zabudowę wyłącznie związaną z działalnością Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie, dopuszczoną do realizacji zgodnie z wymogami Planu Ochrony Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie;

4) minimalną intensywność zabudowy: 0;

5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działek;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działek;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m, z wyłączeniem obiektów takich jak platformy i wieże widokowe;

9) zakaz zabudowy stanowiska archeologicznego nr 1, wpisanego do rejestru zabytków nr wpisu L-6/C oraz w jego otoczeniu – zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2UK – tereny zabudowy usług kultury,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług kultury – tereny obiektów sakralnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy;

4) dopuszczenie przebudowy istniejącego obiektu z zachowaniem zasad:

a) zakazu zmiany geometrii dachu głównej bryły budynku,

b) zakazu przekraczania istniejącej wysokości budynku;

5) minimalną intensywność zabudowy: 0,2;

6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działek;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działek;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000m^2;

10) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US – tereny sportu i rekreacji,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, parkingi;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7m;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000m^2;

9) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-9R – tereny rolnicze,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4R.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-4R,RM – tereny rolnicze z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednej zabudowy zagrodowej na działce;

4) minimalną intensywność zabudowy: 0,04;

5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działek;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działek;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 3000m^2;

10) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-3RM – tereny zabudowy zagrodowej,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty gospodarcze i magazynowe w gospodarstwach rolnych, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;

4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działek;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działek;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000m^2;

9) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-16ZL – tereny lasów,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2ZP – tereny zieleni urządzonej** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

§ 59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC – tereny cmentarzy,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy;

2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-10WS – tereny wód powierzchniowych,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty infrastruktury drogowej;

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-32KDZ – tereny dróg zbiorczych,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga zbiorcza;

2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

5) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

6) dopuszczenie wprowadzania nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-5KDD – tereny dróg dojazdowych,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;

2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

5) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

7) dopuszczenie wprowadzania nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 63. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-3KDP – tereny ciągów pieszo-jezdnych,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;

2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

5) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

7) dopuszczenie wprowadzania nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

§ 64. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

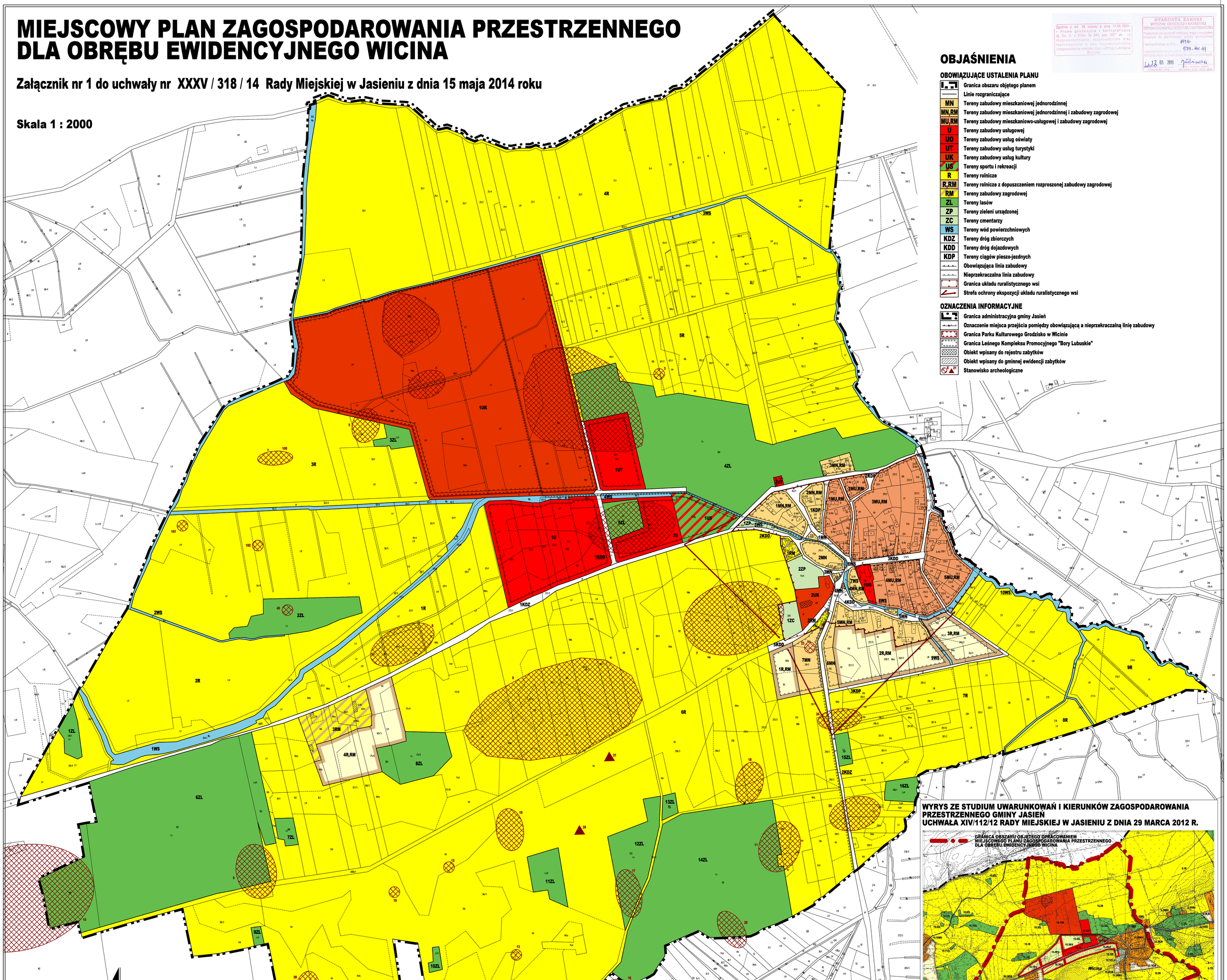
§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jasienia.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO WICINA

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV / 318 / 14 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 15 maja 2014 roku

Skala 1 : 2000



OBJAŚNIENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające
- MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,RM – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
- MU,RM – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej
- U – Tereny zabudowy usługowej
- UO – Tereny zabudowy usług oświaty
- UT – Tereny zabudowy usług turystyki
- UK – Tereny zabudowy usług kultury
- US – Tereny sportu i rekreacji
- R – Tereny rolnicze
- R,RM – Tereny rolnicze z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej
- RM – Tereny zabudowy zagrodowej
- ZL – Tereny lasów
- ZP – Tereny zieleni urządzonej
- ZC – Tereny cmentarzy
- WS – Tereny wód powierzchniowych
- KDZ – Tereny dróg zbiorczych
- KDD – Tereny dróg dojazdowych
- KDP – Tereny ciągów pieszo-jezdnych
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica układu ruralistycznego wsi
- Strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Granica administracyjna gminy Jasień
- Oznaczenie miejsca przejścia pomiędzy obowiązującą a nieprzekraczalną linię zabudowy
- Granica Parku Kulturowego Grodzisko w Wicinie
- Granica Leśnego Kompleksu Promocyjnego "Bory Lubuskie"
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Stanowisko archeologiczne

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.) rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukowanie w całości, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niejasne mapy wymaga zawiadomienia Starosty.

STAROSTA ŻARSKI
WYDZIAŁ GEODEZJI I KATASTRU
OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Potwierdza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 1939-
1939-WI.III
z zaewidencjonowanymi projektami przyłączeń.
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Żary 13 03. 2019
(pieczęć i znak) (stanowisko, imię i nazwisko, podpis osoby ...)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASIEŃ UCHWAŁA XIV/112/12 RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU Z DNIA 29 MARCA 2012 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały nr XXXV/318/14 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 15 maja 2014 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu ewidencyjnego Wicina

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO WICINA

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały nr XXXV/318/14 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 15 maja 2014 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu ewidencyjnego Wicina

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
Z tego względu odstąpiono od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXV/318/14

Rady Miejskiej w Jasieniu

z dnia 15 maja 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, stanowiącym akt prawa miejscowego, określającym przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi kolejny etap planowania przestrzennego w gminie, w sposób wiążący realizujący wytyczne polityki przestrzennej określone w studium.

Podstawę do opracowania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała nr XIX/172/12 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 22 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina.

Opracowanie planu miejscowego miało na celu ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi oraz zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień, uchwalonym uchwałą Nr XIV/112/12 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2012 roku. W opracowaniu planu miejscowego uwzględniono, obok uwarunkowań lokalnych terenu objętego opracowaniem, a także uwarunkowań prawnych, wytyczne ujęte w studium, dotyczące zasad i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek terenowych wyznaczonych w studium.

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zostały złożone wnioski przez osoby fizyczne.

Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem, opiniowaniem i konsultacją społeczną, określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Jasieniu przedmiotowej uchwały.