UCHWAŁA NR XXIX/180/20

RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE
z dnia 19 października 2020r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa,

obręb Jurcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LIII/329/18 z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa,

RADA MIEJSKA W ŚCINAWIE

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

u c h w a l a, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

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

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

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

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

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i audytów;
3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) obowiązujące ustalenia planu:
a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
c) symbol terenu,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
e) obowiązująca linia zabudowy,
f) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
g) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
h) pas zieleni izolacyjnej,
i) granice pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;
2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),
b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),
c) granica rezerwatu przyrody „Łęg Korea”,
d) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”,
e) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”,

f) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry”,
g) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (obszar Q1%),
h) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (obszar Q10%),
i) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV,
j) granica złoża udokumentowanego „Jurcz” KN 17912;

3) oznaczenia informacyjne:
a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (obszar Q0,2%),
b) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
c) wały przeciwpowodziowe,
d) oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 400 kV,
e) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,
f) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska,
g) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
h) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
i) granica administracyjna gminy,
j) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone odpowiednio: na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź głównej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, które spełniają łącznie następujące warunki:
a) nie wykraczają ponad 1,5 m przed linię zabudowy,
b) posiadają szerokość nie większą niż 20% długości głównej ściany budynku;
7) **strefie potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć, strefę w której może wystąpić przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego;
8) **strefie lokalizacji zabudowy na terenach rolnych** – należy przez to rozumieć strefę o szerokości 50 m od terenów zabudowy, w której na obszarach gruntów średnich i niskich klas bonitacyjnych IV – VI dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej z wyłączeniem budynków mieszkalnych;
9) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleń niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień;
10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną, zwartą zieleń o wysokim współczynniku zieleni wysokiej i średniowysokiej, pełniącą rolę izolacyjną dla terenów mieszkaniowych i ciągów komunikacyjnych.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
3) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
4) **U** – teren zabudowy usługowej;
5) **Ukr** – teren usług kultu religijnego;
6) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
7) **PG** – teren powierzchniowej eksploatacji złoża;

8) **US** – teren sportu i rekreacji;
9) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
10) **ZC** – teren cmentarza;
11) **ZK** – tereny zieleni krajobrazowej;
12) **ZL** – teren lasu;
13) **ZL-D** – teren lasu – dolesienia;
14) **R** – teren rolniczy;
15) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
16) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
17) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
18) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
19) **KPR** – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
20) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
21) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 1.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu nie większa niż 49 m;
2) zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych;
3) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach **MN, MN/U** i **ML**:
   a) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
   b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy,
   c) obowiązuje zachowanie w obrębie jednego obiektu jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych;
4) dla zabudowy istniejącej ustala się:
   a) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
   b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,
   c) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,
   d) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,
   e) dla budynków, których wysokość jest większa od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy.

§ 2.

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

1) na obszarze objętym planem znajdują się:
   a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 33 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry" (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 317, poz. 3932),
   b) rezerwat przyrody „Łęg Korea”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614),
   c) obszary Natura 2000:
      1- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLH020018 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4042),
      2- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r., poz. 133 ze zm.) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLB020008 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 2446 ze zm.),
   d) korytarz ekologiczny Odra Środkowa – 2;
2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska;
3) część obszaru objętego opracowaniem planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Jurcz” KN 17912;

4) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;
5) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
   a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
   c) **US** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
6) na obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) na obszarze planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczone na rysunku planu:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Rodzaj Obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Jurcz	Park krajobrazowy	park	A/2925/661/L	27.12.1983 r.
2.	Jurcz	Sakralny	Kościół ewangelicki, obecnie rzym.-kat. filialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa	A/1964/1767	11.07.1966 r.

2) na części obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się strefa "OW" obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków w której obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
3) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 6:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu
1.	Jurcz	Park krajobrazowy	-	park
2.	Jurcz	Sakralny	-	Zespół kościelny: - Kościół ewangelicki, obecnie rzym.-kat. filialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa; - cmentarz przy kościele filialnym

4) dla parku, o którym mowa w pkt 3, poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, obowiązuje:
   a) zachowanie i pielęgnacja istniejącej dendroflory,
   b) utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego,
   c) utrzymanie i konserwacja elementów układu wodnego;
5) dla cmentarza przy kościele filialnym, o którym mowa w pkt. 3, wyznacza się strefę ochrony zabytkowego cmentarza, tożsamą z granicami terenu **1.ZC**, w której obowiązuje:
   a) utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
   b) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji reliktów dawnego zagospodarowania;
6) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
7) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Nazwa	Kultura	Chronologia
75-22	1	1	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	Epoka brązu – Halsztat
			Ślady osadnictwa		Neolit
75-22	2	2	Osada	-	Późne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
75-22	3	3	Osada	-	Wczesne

					średniowiecze
			Osada	Przeworska	OWR
			Osada	Łużycka	Epoka brązu
			Ślady osadnictwa	-	Epoka kamienia
			Osada		OWR
75-22	4	4	Osada	-	Wczesne średniowiecze
			Osada		Pradzieje
			Ślady osadnictwa		Neolit
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia Epoka brązu I
75-22	5	5	Osada	Łużycka	Epoka brązu
			Osada		Późne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
75-22	6	6	Osada	Łużycka	Epoka brązu
			Ślady osadnictwa	-	Neolit
			Ślady osadnictwa		Późne średniowiecze
75-22	7	7	Osada	Przeworska	Późne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		OWR
			Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze
75-22	8	8	Osada	-	Pradzieje
			Punkt osadniczy		Późne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
75-22	9	9	Ślady osadnictwa	Przeworska	Późne średniowiecze
			Osada		OWR
75-22	10	10	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze
75-22	11	11	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
			Obozowisko		Mezolit?
75-23	3	12	Osada	-	OWR
75-23	4	13	Ślady osadnictwa	-	Epoka kamienia Epoka brązu I
75-23	5	14	Osada	-	Późne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
75-23	6	15	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze
75-23	7	16	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze
75-23	8	17	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje

8) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 7 obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 4.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
   a) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDD,**
   b) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**,
   c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KPJ,**
   d) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego **KPR**,
   e) teren usług kultu religijnego **Ukr**,
   f) teren cmentarza **ZC**,
   g) teren sportu i rekreacji **US**,
3) na terenach o których mowa w pkt. 2:
   a) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o podwyższonym standardzie jakościowym i technologicznym;
   b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
   c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
   d) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

§ 5.

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

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) przez część obszaru planu przebiegają wały przeciwpowodziowe, na których w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268);
3) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od istniejących przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 400 kV Mikułowa - Czarna oraz Czarna – Pasikurowice o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii);
4) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt. 3 obowiązują następujące ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania:
   a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
   b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
   c) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach;
5) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie potencjalnego odziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii), w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
   a) 500m^2 dla terenów **MN**, **ML**,
   b) 1500m^2 dla terenów **MN/U, P/U**, **PG**, **U,**
   c) 50 m^2 dla terenów **US, Ukr**, **ZP**, **ZK**,
   d) 2 m^2 dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
   a) 15 m dla terenów **MN, MN/U, ML, P/U, PG, U**, **Ukr,**
   b) 5 m dla terenów **US**, **ZP, ZK,**
   c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 7.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, z zastrzeżeniem pkt. 2, na który składają się:
   a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),
   b) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
   c) droga wewnętrzna (**KDW**),
   d) publiczne ciągi pieszo-jezdne (**KPJ**);
2) obsługa komunikacyjna terenu **1.UKr** od terenu drogi **1.KDZ** poprzez teren **1.ZC**;
3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R, ZL**;
4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
   a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m,
c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
d) nawierzchnia utwardzona;
5) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
b) nawierzchnia utwardzona;
6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
1- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
2- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy, ale nie mniej niż 3 miejsca,
3- dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
4- dla sportu i rekreacji – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
1- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
2- 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
3- 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,
c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

§ 8.

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

1) dopuszcza się istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
2) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
3) dopuszcza się lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R** i **ZL**;
4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b i c;
b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
c) na terenach znajdujących w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej pod warunkiem wyposażenia ich w rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego;
6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:
1- siecią kanalizacji deszczowej,
2- do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;

10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
11) w zakresie odpadów obowiązuje:
  a) zakaz składowania odpadów,
  b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
    1- odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
    2- odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosownych zezwoleń,
  c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu, posiadających w dniu jego wejścia w życie, stosownych zezwoleń,
  d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
12) w zakresie melioracji obowiązuje:
  a) likwidacja, przebudowa i rozbudowa systemów melioracyjnych,
  b) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
  c) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa o szerokości min. 2,5 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 9.

Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:
1) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDD;**
2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;
3) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – **KPR;**
4) teren usług sportu i rekreacji – **US.**

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 1.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
  a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  b) uzupełniające:
    1- usługi nieuciążliwe,
    2- zabudowa zagrodowa,
    3- wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
  a) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
  b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
  c) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
  c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    1- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 11 m,
    2- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m ,
    3- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,
  d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
  e) intensywność zabudowy:
    1- minimalna - 0,1,
    2- maksymalna – 0,4,
  f) geometria dachu: dachy strome, dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    1- wolnostojącej - 800 m^2,
    2- bliźniaczej - 700 m^2,
    3- szeregowej - 500 m^2.

§ 2.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.MN, 12.MN** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
b) uzupełniające:
1- usługi nieuciążliwe,
2- wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
1- mieszkalnych - nie większa niż 11 m,
2- gospodarczych i garaży – nie większa niż 6 m,
c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
d) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,1,
2- maksymalna – 0,6,
e) geometria dachu: dachy strome, dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1- wolnostojącej - 800 m^2,
2- bliźniaczej - 700 m^2,
3- szeregowej - 500 m^2.

§ 3.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ML** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej;
a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 9 m,
b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
c) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,1,
2- maksymalna - 0,6,
d) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,

§ 4.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 4.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
1- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2- usługi nieuciążliwe,
b) uzupełniające – wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,
d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
e) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,1,
2- maksymalna - 0,8,
f) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
1- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
2- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m^2,
3- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 500 m^2,
4- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m^2.

§ 5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
1- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2- usługi nieuciążliwe,
b) uzupełniające – wody powierzchniowe;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla istniejącej zabudowy obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników zabudowy i geometrii dachu,
c) zakaz budowy nowych obiektów,
d) zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
e) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków usługowych i gospodarczych na cele mieszkalne.

§ 6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
1- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2- usługi nieuciążliwe,
b) uzupełniające - zabudowa zagrodowa;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
b) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
1- mieszkalnych, usługowych - nie większa niż 11 m,
2- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m ,
3- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - nie większa niż 12 m,
d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
e) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,1,
2- maksymalna - 0,8,
f) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
1- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
2- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m^2,
3- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 500 m^2,
4- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m^2.

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe - zabudowa usługowa,
b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;
2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,
d) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,10,
2- maksymalna – 1,4,
e) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,
f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.Ukr** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi kultu religijnego,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe - sport i rekreacja,
b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
2) zasady zagospodarowania terenu – usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako związane z obsługą sportu i rekreacji;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,
c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
d) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,01,
2- maksymalna – 0,5,
e) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U, 5.P/U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
1- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
2- zabudowa usługowa,
3- obiekty obsługi pojazdów,
b) uzupełniające:
1- funkcja mieszkalna,
2- wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,
c) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,01,
2- maksymalna - 1,00,
d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.P/U, 4.P/U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
1- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
2- zabudowa usługowa,
3- obiekty obsługi pojazdów,
b) uzupełniające:
1- funkcja mieszkalna,
2- wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
b) obiekty obsługi pojazdów dopuszcza się za wyjątkiem stacji paliw;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,
d) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,01,
2- maksymalna - 1,00,
e) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,

§ 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PG** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe - powierzchniowa eksploatacja złoża,
b) uzupełniające:
1- obsługa administracyjno – techniczna kopalni,
2- wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) uciążliwość eksploatacji złoża powinna się zawierać w obrębie terenu,
b) obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 20 m zgodnie z rysunkiem planu;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 15 m,
c) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP,** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – zieleń urządzona,
b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
3) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 1 obowiązują przepisy odrębne.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – cmentarz;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego, nieczynnego cmentarza przykościelnego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 pkt 5 dla strefy ochrony zabytkowego cmentarza,
b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
b) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w międzywalu rz. Odry,
c) na terenie **8.ZK** dopuszcza się realizację:
1- turystycznej przystani wodnej wraz z niezbędną infrastrukturą,
2- postojowiska dla statków żeglugi śródlądowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
w sposób nie ingerujący w przedmioty i cele ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe - teren rolniczy,
b) uzupełniające:
1- zabudowa związana z prowadzeniem gospodarki rolnej,
2- wody powierzchniowe,
3- dolesienia;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarki rolnej dopuszcza się wyłącznie w strefie lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
b) dolesienia dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenów objętych formami ochrony przyrody, a także międzywala rz. Odry,
c) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w międzywalu rz. Odry;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,
c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 1,
d) geometria dachu - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, czerwonym lub dachy płaskie,
e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni strefy lokalizacji zabudowy na terenach rolnych.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS, 18.WS, 19.WS, 20.WS, 21.WS, 22.WS, 23.WS, 24.WS, 25.WS, 26.WS, 27.WS, 28.WS, 29.WS,** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.E,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 8 m,
d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących dróg publicznych,
b) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w międzywalu rz. Odry.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.ZL-D, 4.ZL-D, 5.ZL-D** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren lasu - dolesienia;
2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących dróg publicznych.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDZ,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga wojewódzka);
2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności oraz zgodnie z rysunkiem planu, od 9,5 m do 50 m,

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna dojazdowa;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
      1- **1.KDD** od 7,5 m do 20 m**,**
      2- **2.KDD** od 8 m do 17 m**,**
   b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo-jezdny;
2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt.3, dla:
   a) **1.KPJ** od 5 m do 17 m,
   b) **2.KPJ** od 7 m do 20 m,
   c) **3.KPJ** od 5,5 m do 20 m,
   d) **4.KPJ** – 5 m;
3) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KPR,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo-rowerowy;
2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 6 m do 7 m.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 1.

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

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 3.

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