UCHWAŁA NR XXXIII/207/21

RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia 26 stycznia 2021 r.

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

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 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr LIII/331/18 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 Przychowa, 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. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanową załącznik nr 4 do uchwały.

6. 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.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) obowiązujące ustalenia planu:
a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
c) symbol terenu,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
e) obowiązująca linia zabudowy,
f) strefa „OW” obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
g) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
h) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,
i) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
   a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),
   b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),
   c) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”,
   d) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”,
   e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (obszar Q1%),
   f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (obszar Q10%);
3) oznaczenia informacyjne:
   a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (obszar Q0,2%),
   b) lokalizacja obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
   c) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
   d) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
   e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone odpowiednio: na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
6) **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) **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;
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.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
3) **U** – teren zabudowy usługowej;
4) **US/U** – teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej;
5) **Ukr** – teren usług kultu religijnego;
6) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
7) **ZC** – teren cmentarza;
8) **ZK** – tereny zieleni krajobrazowej;
9) **ZL** – teren lasu;
10) **ZL-D** – teren lasu – dolesienia;
11) **R** – teren rolniczy;
12) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
13) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
14) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;

15) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
16) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
17) **KPR** – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
19) **W** – teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

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, zastrzeżeniem pkt. 2;
2) granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązuje zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej i internetu, a dla pozostałych obiektów o których mowa w pkt. 1 wysokość nie większa niż 12 m;
3) na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi zakazuje się lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) blaszanych budynków gospodarczych;
4) ustalenia dotyczące elewacji i kolorystyki budynków na terenach **MN** znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi:
   a) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru,
   b) zakazuje się stosowania:
      1- pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy,
      2- okładzin na elewacjach z „rustykalnych" płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych, szlifowanego kamienia, z wyjątkiem płyt klinkierowych o grubości min. 15 mm,
      3- nieotynkowanych bali drewnianych,
      4- tynku o powierzchni „kornik", a także tynku imitującego okładzinę drewnianą,
      5- okien bez podziałów,
      6- cienkich szprosów umieszczonych między szybami,
      7- zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych przypór, dopuszcza się filary o przekroju prostokąta, kwadratu;
5) dla zabudowy istniejącej ustala się:
   a) zakazuje się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
   b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,
   c) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,
   d) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,
   e) dla budynków, których wysokość jest większa od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy.

§ 2.

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

1) na obszarze objętym planem znajdują się:
   a) 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.),
   b) korytarz ekologiczny Odra Środkowa – 2;
2) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;
3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
   a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MW/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
c) **US/U** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
4) 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) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują przepisy odrębne;
2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w której:
a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy z zakazem zabudowy podwórek,
b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
c) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną takich jak: silosy, hale tunelowe, namioty przemysłowe, wiaty, wyłącznie na zapleczu zabudowy wsi,
d) dla ogrodzeń i urządzeń reklamowych ustala się:
1- zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z materiałów odpadowych, wpływających negatywnie na estetykę obiektów,
2- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe kute lub drewniane, na podmurówce z cegły klinkierowej lub otynkowanej,
3- forma i materiał ogrodzeń nawiązywać ma do istniejących ogrodzeń zabytkowych; dopuszcza się ogrodzenia pełne murowane w miejscach gdzie one historycznie istniały,
4- zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów poza terenem działki, na której prowadzona jest reklamowana działalność; dopuszcza się montaż wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnych wymiarach 0,80 m x 1,40 m i maksymalnej wysokości 3,0 m, na terenach posesji, na których prowadzona jest reklamowana działalność;
5- zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych tablic reklamowych (banerów) zasłaniających elewacje lub ich części,
6- zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na szybach okiennych od wewnątrz i na zewnątrz oraz na drzwiach zewnętrznych;
3) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 7:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Przychowa	obszar		historyczny układ ruralistyczny		
2.	Przychowa	obszar		strefa obserwacji archeologicznej		
3.	Przychowa	obszar		zespół pałacowy		
4.	Przychowa	obszar		zespół kościelny		
5.	Przychowa	zespół kościelny	19	- Kościół rzym.-kat. filialny pw. św. Wawrzyńca	A/2358/590/L	14.04.1981 r.
				-mur cmentarny z bramą północną przy kościele		
				-brama południowa w murze cmentarnym		
				- cmentarz przy kościele	S/2359/870/L	16.02.1990 r.
9.	Przychowa	Zespół pałacowo-folwarczny	6	Oficyna (dom zarządcy?) nr 6, ob. budynek mieszkalny		
			5	Bud. Inwentarski, ob. dom mieszkalno-gospodarczy nr 5		
			-	-filary bramne		
			-	park krajobrazowy	A/3208/444/L	22.09.1976 r.
13.	Przychowa	zespół mieszkalno-gospodarczy	11	-budynek mieszkalny -obora -bud. inwentarski -filary bramne		
14.	Przychowa	budynek mieszkalny	14	budynek mieszkalny		

15.	Przychowa	budynek mieszkalno-gospodarczy	22	budynek mieszkalno-gospodarczy		
16.	Przychowa	zespół mieszkalno-gospodarczy	26	budynek mieszkalny		
17.	Przychowa	pub	29	Dom Ludowy(?), ob. świetlica wiejska		

4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 ustala się:
a) zachowanie historycznej bryły budynku i jego rzutu, w tym wysokości, formy dachu i jego historycznego pokrycia, szerokości elewacji frontowej,
b) zachowanie sposobu wykończenia elewacji, w tym kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego i dekoracji: gzymsów, opasek okiennych i drzwiowych, portali, pilastrów, lizen, dekoracji ramowych/pasowych, płycin, boniowania, pod- i nadokienników, ornamentów roślinnych, geometrycznych, wszelkiego rodzaju symboli, scen, dekoracyjnych elementów ślusarsko-kowalskich oraz ozdobnych elementów ceramicznych, kamiennych, betonowych i drewnianych,
c) przywrócenie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa w lit. a i b, w technice i materiale w jakim zostały wykonane,
d) obowiązuje zachowanie oryginalnych drzwi wejściowych do budynku, w przypadku konieczności ich wymiany nowe winny odtwarzać drzwi pierwotne,
e) w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej, nowe okna winny mieć tę samą wielkość, kształt i podziały oraz wymiary poszczególnych listew, jak okna oryginalne; okna w całym budynku winny być jednakowe,
f) zakaz docieplania elewacji, z wyjątkiem elewacji, na których nie występują elementy dekoracyjne,
g) stosowanie historycznych materiałów wykończenia elewacji, kolorystyka elewacji winna nawiązywać do kolorystyki historycznej, zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding, blacha trapezowa,
h) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne) na wyeksponowanych elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych,
i) dla budowli innych niż budynki nakaz zachowania gabarytów i elementów dekoracyjnych oraz stosowanie historycznych, tradycyjnych materiałów,
j) zachowanie historycznych utwardzonych nawierzchni dróg, dziedzińców, podwórek,
k) zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń dzielących zespół/folwark;
5) dla cmentarza, o którym mowa w pkt. 3, wyznacza się strefę ochrony zabytkowego cmentarza, tożsamą z granicami terenu **2.ZC**, w której obowiązuje:
a) utrzymanie i konserwacja 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) ustalenia, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą obiektów i obszarów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
7) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
8) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Nazwa	Kultura	Chronologia
72-22	14	2	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
72-22	15	3	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIII-XIV w.
			Osada		Późne średniowiecze
72-22	52	5	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
72-22	139	6	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIII-XIV w.

72-23	28	1	Cmentarzysko ciałopalne	-	OWR
72-23	29	4	Ślady osadnictwa	-	Epoka kamienia
72-23	30	2	Osada	Łużycka	Epoka brązu II-V - Halsztat
72-23	31	3	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	Epoka brązu II-V - Halsztat
72-23	32	5	Osada	Łużycka	Nieokreślona
72-23	33	6	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Punkt osadniczy		Pradzieje
72-23	34	7	Osada	Łużycka	Nieokreślona
72-23	35	8	Ślady osadnictwa	-	Wczesna średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Osada	Przeworska	OWR
72-23	36	9	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Punkt osadniczy		Pradzieje
72-23	37	10	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	38	11	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
72-23	39	12	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
72-23	40	13	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
72-23	41	14	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
72-23	42	15	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
72-23	43	16	Punkt osadniczy	-	Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Punkt osadniczy		Pradzieje

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

§ 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**, **KDL**, **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 **1.ZC**,
   g) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej **US/U;**
3) na terenach o których mowa w pkt. 2:
   a) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o podwyższonym standardzie jakościowym i technologicznym;
   b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
   c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
   d) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

§ 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) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji:
   a) zabudowań mieszkalnych,
   b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
   c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
3) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:
   a) zabudowań mieszkalnych,
   b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
   c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
4) dla terenów **MN** graniczących z terenami **ZL** i **ZL-D** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) 500m² dla terenów **MN**, ,
   b) 1500m^2 dla terenów **MW/U, U,**
   c) 50 m² dla terenów **US/U**, **Ukr**, **ZP**, **ZK**, **ZC**,
   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, MW/U, U**, **Ukr,**
   b) 5 m dla terenów **US/U**, **ZP, ZK, ZC,**
   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) droga publiczna lokalna (**KDL**),
   c) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
   d) droga wewnętrzna (**KDW**),

e) publiczne ciągi pieszo-jezdne (**KPJ)**;
2) obsługa komunikacyjna terenu **1.UKr** od terenu drogi **2.KDD** poprzez teren **2.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 wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
2- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
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 zabudowy usługowej oraz 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;
b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
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, z zastrzeżeniem lit. d,
d) w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego zakazuje się budowy słupowych stacji transformatorowych;
10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
11) w zakresie odpadów obowiązuje:
a) zakaz składowania odpadów,
b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
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**, **KDL**, **KDD;**
2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;
3) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – **KPR;**
4) teren cmentarza – **1.ZC.**

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 1.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.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 wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
b) układ budynków szczytowy lub kalenicowy względem ulicy,
c) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
d) 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 - nie większa niż 9 m,
2- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m ,
3- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - nie większa niż 10 m,
d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
e) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,1,
2- maksymalna – 0,4,
f) geometria dachu:
1- budynków mieszkalnych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, dachy

naczółkowe, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
2- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym/czerwonym lub dachy płaskie, półpłaskie dwuspadowe symetryczne, kryte blachą walcowaną lub papą w kolorze szarym,

g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, e i f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1- wolnostojącej - 800 m^2,
2- bliźniaczej - 700 m^2.

§ 2.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.MN, 7.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.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,
c) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
d) części terenów **13.MN** i **14.MN** znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,
e) dla terenów **13.MN** i **14.MN** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w lit. d obowiązuje:
1- zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
2- wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych Q1%, wynikające z map zagrożenia powodziowego,
3- zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
4- zabezpieczenie przed wodami podwoziowymi istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji,
5- zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne

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 - 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.

§ 3.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8.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) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy,
b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
c) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie większa niż 9 m,
c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
d) intensywność zabudowy:
1- minimalna - 0,1,
2- maksymalna – 0,4,
e) geometria dachu: dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 4.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW/U,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
1- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2- zabudowa usługowa,
b) uzupełniające – wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako budynki do 6 mieszkań,
b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) 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.

§ 5.

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

§ 6.

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.

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US/U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu:
a) sport i rekreacja,
b) zabudowa usługowa;
2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,
c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
d) intensywność zabudowy:
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.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP,** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – zieleń urządzona,
b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej za wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu:
a) cmentarz,
b) zieleń urządzona;
2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów związanych wyłącznie z obsługą cmentarza;
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) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50,
e) 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,
f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.ZC,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – cmentarz;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego, nieczynnego cmentarza przykościelnego, wpisanego do rejestru zabytków,
b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
2) zasady zagospodarowania terenu
a) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
b) część terenów znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 1.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
c) część terenów znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 1;
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.

§ 13.

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

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.W,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – wodociągi;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) część terenu znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,
b) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w lit. a obowiązuje:
1- zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
2- wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych Q1%, wynikające z map zagrożenia powodziowego,
3- zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi;
3) 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.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;
2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących dróg publicznych.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.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.

§ 17.

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 m do 37 m,

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności oraz zgodnie z rysunkiem planu, od 7 m do 26 m,

§ 19.

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 m do 15 m**,**
2- **2.KDD** od 10 m do 22 m**,**
b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.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 7 m do 30 m,
b) **2.KPJ** od 6 m do 8 m,
c) **3.KPJ** od 5 m do 22 m,
d) **4.KPJ** od 6 m do 10 m,
e) **5.KPJ** od 7 m do 9 m**,**
f) **6.KPJ** od 5 m do 11 m
g) **7.KPJ** od 5 m do 18 m,
3) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

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 4 m do 5 m.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 8 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.