

**UCHWAŁA NR ...../2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**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.

### **Ilećroć 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 zielen 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 zielen 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

### § 4.

**Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej 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.

## § 5.

### 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:
    - 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),
    - 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.

## § 6.

### 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, obowiązują:
- zachowanie i pielęgnacja istniejącej dendroflory,
  - utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego,
  - 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 obowiązują:
- utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
  - 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 relikwii 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.

## § 7.

### Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
  - a) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDD**,
  - b) tereny 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.

#### § 8.

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

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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 oddziaływania 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.

#### § 9.

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

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 500m<sup>2</sup> dla terenów **MN, ML**,
  - b) 1500m<sup>2</sup> dla terenów **MN/U, P/U, PG, U**,
  - c) 50 m<sup>2</sup> dla terenów **US, Ukr, ZP, ZK**,
  - d) 2 m<sup>2</sup> 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°.

#### § 10.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, z zastrzeżeniem pkt. 2, na który składają się:
  - a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),
  - b) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
  - c) droga wewnętrzna (**KDW**),
  - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne (**KPJ**);
- 2) 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy, ale nie mniej niż 3 miejsca,
    - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla sportu i rekreacji – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
  - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
    - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
    - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,
  - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

## § 11.

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

- 1) dopuszcza się 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:
    - siecią kanalizacji deszczowej,
    - do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,



- c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
- 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 ciepłą 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:
    - odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
    - 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.

## § 12.

### **Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:**

- 1) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDD;**
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných – **KPJ;**
- 3) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – **KPR;**
- 4) teren usług sportu i rekreacji – **US.**

## **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

## § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe,
    - zabudowa zagrodowa,
    - 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 najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 11 m,
    - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m ,
    - 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:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna – 0,4,
  - f) geometria dachu: dachy strome, dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglasy, 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:
    - wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - 700 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej - 500 m<sup>2</sup>.

#### § 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.MN**, **12.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny 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 najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych - nie większa niż 11 m,
    - gospodarczych i garaży – nie większa niż 6 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - 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 ceglasy, 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:
    - wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - 700 m<sup>2</sup>,

- szeregowej - 500 m<sup>2</sup>.

### § 15.

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 najniższym 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:
    - minimalna - 0,1,
    - 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,

### § 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U**, **4.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - 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 najniższym 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:
    - minimalna - 0,1,
    - 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m<sup>2</sup>.

### § 17.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - 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.

### § 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - 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 najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych, usługowych - nie większa niż 11 m,
    - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m ,
    - 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:
    - minimalna - 0,1,
    - 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m<sup>2</sup>.

### § 19.

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 najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,10,
    - 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.

### § 20.

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.

### § 21.

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 dopuszczają 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 najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna – 0,5,
  - e) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

### § 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U, 5.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
    - zabudowa usługowa,
    - obiekty obsługi pojazdów,
  - b) uzupełniające:
    - funkcja mieszkalna,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszczają 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 najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 1,00,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25° ,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,

### § 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.P/U, 4.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
    - zabudowa usługowa,
    - obiekty obsługi pojazdów,
  - b) uzupełniające:
    - funkcja mieszkalna,
    - 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 najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - 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,

#### § 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PG** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - powierzchniowa eksploatacja złoża,
  - b) uzupełniające:
    - obsługa administracyjno – techniczna kopalni,
    - 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 najniższym 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.

#### § 25.

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.

#### § 26.

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.

#### § 27.

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:
      - turystycznej przystani wodnej wraz z niezbędną infrastrukturą,
      - postojowiska dla statków żeglugi śródlądowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- w sposób nie ingerujący w przedmioty i cele ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody.

#### § 28.

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:
    - zabudowa związana z prowadzeniem gospodarki rolnej,
    - wody powierzchniowe,
    - dolesienia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarki rolnej dopuszcza się wyłącznie w strefie lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
  - b) dolesienia dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem 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 najniższym 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 połączy 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.

#### § 29.

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.

#### § 30.

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 najniższym 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.

### § 31.

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.

### § 32.

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.

### § 33.

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,

### § 34.

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.KDD** od 7,5 m do 20 m,
    - **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.

### § 35.

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.

### § 36.

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.

#### **§ 37.**

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**

#### **§ 38.**

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.

#### **§ 39.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

#### **§ 40.**

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

**Przewodniczący Rady**