

## PROJEKT

### wyłożenie

UCHWAŁA NR ...../2021

RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia ..... 2021 r.

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

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.), w związku z uchwałą Nr LIII/320/18 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, c o n a s t ę p u j e:

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

#### § 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obejmującą obręb Krzyżowa, 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 stanowią 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
  - f) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
  - g) pas zieleni izolacyjnej,
  - h) granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia;
- 3) oznaczenia informacyjne:
  - a) oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 400 kV,
  - b) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - c) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 316 Lubin,
  - d) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - e) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - f) oś istniejącego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia De 250,
  - g) powierzchnia terenu w hektarach.

## § 2.

**Ileć 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) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną, zwartą zieleń o wysokim współczynniku zieleni wysokiej i średniowysokiej, pełniącą rolę izolacyjną dla terenów mieszkaniowych i ciągów komunikacyjnych;
- 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.

## § 3.

**Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **U/US** – teren zabudowy usługowej, sportu i rekreacji;

- 4) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 6) **ZL** – teren lasu;
- 7) **ZL-D** – teren lasu – dolesienia;
- 8) **R** – teren rolniczy;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
- 11) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 12) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 13) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 14) **KPR** – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
- 15) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

## 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) dla zabudowy istniejącej ustala się:
  - a) zakaz 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 połąci 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) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 Lubin;
- 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 - **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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.

### § 6.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na części obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się strefa "OW" obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków w której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 4:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu
1.	Krzyżowa	obszar		strefa obserwacji archeologicznej
2.	Krzyżowa	zespół budynków gospodarczych	10	budynek mieszkalno-gospodarczy

				budynek inwentarski
				stodoła
3.	Krzyżowa	zespół budynków gospodarczych	11	budynek inwentarski
				stodoła
4.	Krzyżowa	zespół budynków gospodarczych	12	budynek inwentarski
				stodoła

3) dla obiektów, o których mowa w pkt. 2 ustala się:

- zachowanie historycznej bryły budynku i jego rzutu, w tym wysokości, formy dachu i jego historycznego pokrycia, szerokości elewacji frontowej,
  - 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,
  - przywrócenie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa w lit. a i b, w technice i materiale w jakim zostały wykonane,
  - obowiązuje zachowanie oryginalnych drzwi wejściowych do budynku, w przypadku konieczności ich wymiany nowe winny odtwarzać drzwi pierwotne,
  - 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,
  - zakaz docieplania elewacji, z wyjątkiem elewacji, na których nie występują elementy dekoracyjne,
  - 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,
  - 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,
  - dla budowli innych niż budynki nakaz zachowania gabarytów i elementów dekoracyjnych oraz stosowanie historycznych, tradycyjnych materiałów,
  - zachowanie historycznych utwardzonych nawierzchni dróg, dziedzińców, podwórek;
- 4) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 5) 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
73-22	28	1	Ślady osadnictwa	-	Wczesne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Ślady osadnictwa	Przeworska	OWR
			Cmentarzysko szkieletowe	-	Epoka brązu
73-22	29	2	Osada	-	Późne średniowiecze XIII-XIV w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Osada	Łużycka	nieokreślona
73-22	67	3	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
73-22	68	4	Osada	-	Późne średniowiecze XVI w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Krzyżowa

73-23	48	58	Ślad osadnictwa	-	IX-X w.
			Osada	-	nieokreślona
73-23	58	5	Ślady osadnictwa	-	Epoka kamienia
73-23	59	6	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze XIV-X w.
			Osada		Wczesne średniowiecze IX-X w.
			Osada	Przeworska	Laten-OWR II p.n. e.-III n.e.
73-23	60	7	Ślady osadnictwa	Łużycka	nieokreślona
74-22	46	10	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
74-22	47	11	Ślady osadnictwa	-	Epoka kamienia
74-22	48	12	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
			Osada	Łużycka	nieokreślona
74-22	49	13	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
74-22	50	14	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze
			Punkt osadniczy		Pradzieje
74-22	45	9	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
74-23	1	8	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
			Punkt osadniczy		OWR
			Ślady osadnictwa	Łużycka	nieokreślona
74-23	2	6	Ślady osadnictwa	-	Wczesne średniowiecze
			Osada		OWR

			Ślady osadnictwa	Łużycka	nieokreślona
74-23	3	9	Ślady osadnictwa		Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
74-23	4	10	Osada	-	OWR późny
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
74-23	5	11	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze
74-23	6	12	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
74-23	7	13	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
74-23	8	14	Osada	-	Wczesne średniowiecze X-XII w.
			Ślady osadnictwa		OWR
			Ślady osadnictwa		Pradzieje

6) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt. 5 wraz z ich sąsiedztwem podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi .

## § 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 zieleni urządzonej **ZP,**
- 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 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);
- 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt. 1 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;
- 3) 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;
- 4) dla terenów **MN** graniczących z terenami **ZL-D** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenów znajduje się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia relacji Prochowice - Ścinawa o średnicy De 250 o szerokości 2 m (po 1 m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich sytuowanie).

**§ 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**,
  - b) 1500m<sup>2</sup> dla terenów **P, U, U/US**,
  - c) 50 m<sup>2</sup> dla terenów **ZP, E**
  - 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, P, U, U/US**,
  - b) 5 m dla terenów **ZP, E**,
  - 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) 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**;
- 3) 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, pod warunkiem zapewnienia usytuowania osi wydzielanej drogi wewnętrznej względem osi drogi publicznej pod kątem prostym 90° na odcinku minimum 10 m od granicy pasa drogowego,
  - c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - d) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:

- a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
  - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) 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, 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);
  - 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):
    - 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 cieplną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
  - b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,



- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
- 11) w zakresie odpadów obowiązuje:
- a) zakaz składowania odpadów,
  - b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
    - 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 skarpskarp 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-jezdnym – **KPJ;**
- 3) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – **KPR.**

## Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

### § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 6.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.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,
  - c) dopuszcza się zabudowę zagrodową 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 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: **5.MN, 7.MN, 8.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 położonym 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 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) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,10,
    - maksymalna – 1,4,

- d) 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,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

#### § 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - sport i rekreacja,
  - 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) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,10,
    - maksymalna – 1,4,
  - d) 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,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

#### § 17.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
    - obiekty obsługi pojazdów,
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe,
    - funkcja mieszkalna,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach administracyjno-biurowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej:
    - od terenów **2.MN** i **6.MN** o szerokości min. 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - od terenu **1.KDD** o szerokości min. 5 m,
- 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.

#### § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP**, **2.ZP**, **3.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające:
    - sport i rekreacja,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowe,
  - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

#### § 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.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,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej 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.

#### § 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) uzupełniające - budowle hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację przepraw mostowych i przepustów,
  - b) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie istniejących zbiorników oraz lokalizację związanych z nim budowli hydrotechnicznych.

#### § 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.E, 2.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 8 m,
  - c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

#### § 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.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.

#### § 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.ZL-D, 4.ZL-D, 5.ZL-D, 6.ZL-D, 7.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.

#### § 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa);
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt.3, dla:
  - a) **1.KDZ** od 15 m do 22 m,
  - b) **2.KDZ** od 15 m do 17 m.

#### § 25.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 7 m do 22 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

#### § 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.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 15 m,
  - b) **2.KPJ** od 4 m do 18 m,
- 3) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPR, 2.KPR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – publiczny ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu rowerowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 40 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 28.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 16 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**

**§ 29.**

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.

**§ 30.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

**§ 31.**

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

**Przewodniczący Rady**