

## PROJEKT

### wyłożenie

UCHWAŁA NR ...../2021

RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia ..... 2021 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ścinawa, obręb Zaborów

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 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr LIII/326/18 z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ścinawa

### RADA MIEJSKIEJ 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 roku.,

### u c h w a l a, co następuje:

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

#### § 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ścinawa, obejmującą obręb Zaborów (wieś Zaborów wraz z przysiółkiem Grzybów), 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) granica 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 ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
  - g) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków, strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych;
  - h) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
    - i) szpaler drzew,
    - j) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza;
    - k) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza;
    - l) granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),
  - b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),
  - c) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”,
  - d) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”,
  - e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – międzywale rzeki Odry – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (obszar Q1%),
  - f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – międzywale rzeki Odry - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (obszar Q10%),
  - g) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - h) pomnik przyrody ożywionej;
- 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 110kV,
  - f) granica korytarza ekologicznego Odra Środkowa - 2,
  - g) lokalizacja obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - h) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - i) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - 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 do 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 zielenią niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień.

### § 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) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 5) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 6) **U/US** – teren zabudowy usługowej, sportu i rekreacji;
- 7) **Ukr** – teren usług kultu religijnego;
- 8) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 9) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 10) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej;
- 11) **ZC** - teren cmentarza;
- 12) **ZL** – teren lasu;
- 13) **ZL-D** – teren lasu – dolesienia;
- 14) **R** – teren rolniczy;
- 15) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 16) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 18) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 19) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 20) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 21) **IT** – teren infrastruktury technicznej.

## 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, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązuje zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej i internetu, a dla pozostałych obiektów o których mowa w pkt. 1 wysokość nie większa niż 12 m;
- 3) na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) blaszanych budynków gospodarczych;

- 4) ustalenia dotyczące elewacji i kolorystyki budynków na terenach **MN**, **U** i **MN/U** znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi:
  - a) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru,
  - b) zakazuje się stosowania:
    - pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy,
    - okładzin na elewacjach z „rustykalnych” płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych, szlifowanego kamienia, z wyjątkiem płyt klinkierowych o grubości min. 15 mm,
    - nieotynkowanych bali drewnianych,
    - tynku o powierzchni „kornik”, a także tynku imitującego okładzinę drewnianą,
    - okien bez podziałów,
    - cienkich szprosów umieszczonych między szybami,
    - zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych przypór, dopuszcza się filary o przekroju prostokąta, kwadratu;
- 5) 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 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) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;
- 2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach zaznaczonych na rysunku planu:
  - a) obszarów Natura 2000:
    - specjalnego obszaru 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),
    - obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r., poz. 133 ze zm.) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLB020008 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 2446 ze zm.),
  - b) korytarza ekologicznego Odra Środkowa – 2;
- 3) na obszarze objętym opracowaniem planu znajdują się pomniki przyrody nieożywionej – drzewa, w odniesieniu do których obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614);
- 4) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** i **MW/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - c) **MW** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) 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) części obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy z zakazem zabudowy podwórek,
  - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
  - c) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną takich jak: silosy, hale tunelowe, namioty przemysłowe, wiaty, wyłącznie na zapleczu zabudowy wsi,
  - d) dla ogrodzeń i urządzeń reklamowych ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, z żebrowanej stali zbrojonej lub z materiałów odpadowych, wpływających negatywnie na estetykę obiektów,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe kute lub drewniane, na podmurówce z cegły klinkierowej lub otynkowanej,
    - forma i materiał ogrodzeń nawiązywać ma do istniejących ogrodzeń zabytkowych; dopuszcza się ogrodzenia pełne murowane w miejscach gdzie one historycznie istniały,
    - zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów poza terenem działki, na której prowadzona jest reklamowana działalność; dopuszcza się montaż wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnych wymiarach 0,80 m x 1,40 m i maksymalnej wysokości 3,0 m, na terenach posesji, na których prowadzona jest reklamowana działalność;
    - zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych tablic reklamowych (banerów) zasłaniających elewacje lub ich części,
    - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na szybach okiennych od wewnątrz i na zewnątrz oraz na drzwiach zewnętrznych;
- 3) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 7:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Zaborów	obszar		Historyczny układ ruralistyczny		
2.	Zaborów	strefa		Strefa obserwacji archeologicznej		
3.	Zaborów	obiekt sakralny		- Kościół parafialny rzym.-kat. pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny,	A/2543/1780	11.07.1966 r.
				- Mur cmentarny z furką przy kościele filialnym pw. Wniebowzięcia NMP		
4.	Zaborów	mieszkalny	45	budynek mieszkalny		
5.	Zaborów	obszar		zespół pałacowy z sąsiadującym kościołem		
6.	Zaborów	obszar		folwark w zespole pałacowym		
7.	Zaborów	sakralny		cmentarz ewangelicki, ob. rzym.-kat. parafialny	A/2545/892/L	16.02.1990 r.
8.	Zaborów	sakralny		cmentarz przy kościele filialnym pw. Wniebowzięcia NMP	A/2544/891/L	16.02.1990 r.
9.	Zaborów	park krajobrazowy		zespół pałacowo-folwarczny – park krajobrazowy	A/3457/536/L	19.06.1979 r.
10.	Zaborów	Osiedle Eiskeller	40	budynek mieszkalno-gospodarczy		
			41	budynek mieszkalny		
			42	budynek mieszkalno-gospodarczy		

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Zaborów  
(wieś Zaborów wraz z przysiółkiem Grzybów)

			43	budynek mieszkalno-gospodarczy		
			44	budynek mieszkalno-gospodarczy		
11.	Zaborów	pub	50	Dom Ludowy (?), ob. świetlica wiejska		
12.	Zaborów	zespół pałacowo-folwarczny	31	pałac (dec. dwór), ob. ruina	A/3456/276	11.05.1951 r.
			31	rządcówka (?), oficyna (?), ob. ruina		
			33-37	budynki mieszkalno-gospodarcze		
			60/61	budynek mieszkalno-gospodarczy I		
			62	budynek mieszkalno-gospodarczy II		
			64	budynek mieszkalno-gospodarczy III		
			63	budynek mieszkalno-gospodarczy IV (cz. gosp. w ruinie)		

4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 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,
- zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń dzielących zespół/folwark;

5) dla cmentarzy, o których mowa w pkt. 3, wyznacza się strefę ochrony zabytkowego cmentarza, tożsamą z granicami terenów **1.ZC** i **2.ZC**, w której obowiązuje:

- utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni,
  - 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 relikwów dawnego zagospodarowania;
- 6) ustalenia, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą obiektów i obszarów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Zaborów  
(wieś Zaborów wraz z przysiółkiem Grzybów)

8) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Nazwa	Kultura	Chronologia
74-23	-	-	Osada	-	Wczesne średniowiecze
74-23	46	3	Osada	Łużycka	Wczesne średniowiecze
			Osada		nieokreślona
			Osada	-	Pradzieje
74-23	47	4	Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
74-23	48	7	Punkt osadniczy	-	Wczesne średniowiecze
			Ślad osadnictwa		Pradzieje
74-23	49	8	Osada	-	Średniowiecze
74-23	50	9	Osada	-	Wczesne średniowiecze X-XI w.
74-23	51	10	Ślady osadnictwa	-	Epoka kamienna
74-23	52	11	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
			Osada		Wczesne średniowiecze
74-23	53	12	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
74-23	54	13	Punkt osadniczy	-	Wczesne średniowiecze
			Ślady osadnictwa	Łużycka	nieokreślona
			Ślady osadnictwa	-	Pradzieje
74-23	56	15	Punkt osadniczy	-	Średniowiecze

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Zaborów  
(wieś Zaborów wraz z przysiółkiem Grzybów)

			Ślad osadnictwa		Pradzieje
74-23	57	16	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
			Osada	-	Wczesne średniowiecze
			Osada		OWR
			Osada		Pradzieje
74-23	58	17	Ślady osadnictwa	-	Średniowiecze
			Osada		Wczesne średniowiecze
			Osada		OWR
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
74-23	63	18	nieokreślona	Łużycka	Epoka brązu
75-22	12	1	Ślady osadnictwa	-	Późne średniowiecze
75-23	1	5	Osada	-	Wczesne średniowiecze
75-23	2	6	Osada	-	Późne średniowiecze

9) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt. 8 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 publicznych dróg, ciągów pieszo jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych: **KDZ, KDD, KPJ**,
  - b) tereny dróg wewnętrznych **KDW**,
  - c) teren cmentarza **1.ZC**,
  - d) tereny 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,
- 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 – międzywalu rz. Odry oraz w strefach zalewu Q1% i Q10%, 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 2020 r. poz. 310 ze zm.);
- 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 30 m (po 15 m od osi linii), w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
  - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 7) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
  - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 8) dla terenów **MN** graniczących z terenami **ZL** i **ZL-D** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 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 **MW, MN,**
  - b) 1500m<sup>2</sup> dla terenów **MN/U, MW/U, P, U, U/US,**
  - c) 50 m<sup>2</sup> dla terenów **Ukr, ZP, ZK, ZC,**
  - 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 **MW, MN, MN/U, MW/U, P, U, U/US,**
  - b) 5 m dla terenów **Ukr, ZP, ZK, ZC,**
  - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°;

5) ustalenia, o których mowa w pkt 2 – 4 nie dotyczą nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

## § 10.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić 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 **2.ZC**,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R, ZL**;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m, 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;
- 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 wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
    - 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 **RM, 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, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego zakazuje się budowy słupowych stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
- 11) w zakresie odpadów obowiązuje:
  - a) zakaz składowania odpadów,
  - b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
    - 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-jezdnich **KPJ;**
- 3) teren cmentarza – **1.ZC;**
- 4) tereny infrastruktury technicznej - **IT.**

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

#### § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - 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 nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,20,
    - maksymalna - 1,00,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° lub dachy płaskie,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

#### § 14.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,20,
    - maksymalna - 1,00,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° lub dachy płaskie,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

#### § 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.MN, 9.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 24.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 - 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 połączeniach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, dachy naczółkowe, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ,
  - g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - 700 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej – 500 m<sup>2</sup>.

## § 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 5.MN, 6.MN, 8.MN, 11.MN, 13.MN, 20.MN, 26.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 wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
  - b) układ budynków szczytowy lub kalenicowy względem ulicy,
  - c) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
  - d) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i 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 - nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m ,
    - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - nie większa niż 10 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
  - e) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna – 0,4,

- f) geometria dachu: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - 700 m<sup>2</sup>;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego zespołu pałacowo-folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne.

### § 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.MN, 10.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) uzupełniające:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - usługi nieuciążliwe,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
  - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
  - c) 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, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° lub dachy płaskie,
  - 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>.

### § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.MN, 7.MN, 12.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 25.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, dachy naczółkowe, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - bliźniaczej - 700 m<sup>2</sup>,
  - szeregowej – 500 m<sup>2</sup>.

## § 19.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
  - b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
  - d) zakazuje się lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy;
- 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 9 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, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° ,
  - g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 1500m<sup>2</sup>.

## § 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U, 3.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 12 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,10,
    - maksymalna - 1,40,
  - 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.

## § 21.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
  - b) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie w budynkach obecnie przez nią zajmowanych oraz jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy;
- 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 9 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,10,
    - maksymalna – 0,25,
  - d) geometria dachu – dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną matową, w kolorze ceglastym/czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie zabytkowego zespołu pałacowo-folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne.

## § 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.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 10 m,
  - c) intensywność zabudowy:



- minimalna - 0,10,
- maksymalna - 1,40,
- d) geometria dachu – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
- e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

### § 23.

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) obowiązujące i 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 - 0,10,
    - maksymalna - 1,40,
  - 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.

### § 24.

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 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu.

### § 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P, 2.P, 3.P** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
    - obiekty obsługi pojazdów,
  - b) uzupełniające:
    - zabudowa usługowa,
    - 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 szpaler drzew, 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 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.

#### § 26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP** ustala się:

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

#### § 27.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające:
    - parking terenowy,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nawierzchnia parkingu terenowego żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,
  - b) obowiązuje zachowanie min. 50% istniejącej zieleni wysokiej.

#### § 28.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) cmentarz,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego cmentarza parafialnego, wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) zakaz lokalizacji nowych budynków na terenie cmentarza parafialnego wpisanego do rejestru zabytków.

#### § 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – cmentarz;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego, nieczynnego cmentarza przykościelnego, wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

#### § 30.

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) uzupełniająca - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- b) część terenów znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – międzywału rz. Odry, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,
- c) część terenów znajduje się w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.

### § 31.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren rolniczy,
- b) uzupełniająca:
  - zabudowa związana z prowadzeniem gospodarki rolnej,
  - wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarki rolnej dopuszcza się wyłącznie w strefie lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
- b) część terenów znajduje się w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;

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 połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, czerwonym lub dachy płaskie,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni strefy lokalizacji zabudowy na terenach rolnych.

### § 32.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa zagrodowa;

2) 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 inwentarskich - nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna – 0,4,

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, dachy naczółkowe, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

### § 33.

#### § 34.

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** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe śródlądowe.

#### § 35.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna;
- 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 najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 8 m,
  - d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połączy 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.

#### § 36.

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, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.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) część terenów znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – międzywału rz. Odry, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 1,
  - c) część terenów znajduje się w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.

#### § 37.

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** 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.

#### § 38.

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 10 m do 36 m,

#### § 39.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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 od 8 m do 30 m,

#### § 40.

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, z zastrzeżeniem lit. b, od 8 m do 19 m,

- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) chodniki - co najmniej jednostronne.

#### § 41.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt.3, dla:
  - a) **1.KPJ** od 8 m do 31 m,
  - b) **2.KPJ** od 5 m do 21 m,
  - c) **3.KPJ** od 5 m do 9 m;
- 3) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 42.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 13 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

#### § 43.

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.

#### § 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

#### § 45.

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

**Przewodniczący Rady**