

PROJEKT

wyłożenie

UCHWAŁA NR/2021

RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia 2021 r.

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

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 2021r., 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LIII/321/18 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ścinawa, obejmującą obręb Ręszów, 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, 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.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) obowiązująca linia zabudowy,
 - f) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
 - g) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
 - h) pas zieleni izolacyjnej,
 - i) granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),
 - b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),
 - c) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV,
 - d) granica złoża udokumentowanego „Ścinawa” WB 440,
 - e) granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV,
 - b) oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 400kV,
 - c) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 316 Lubin,
 - d) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) lokalizacja obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - f) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - g) oś istniejącego gazociągu średniego ciśnienia De 250,
 - h) granica administracyjna gminy,
 - i) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

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

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 5) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 6) **Ukr** – teren usług kultu religijnego;
- 7) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 8) **US/U** – teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej;
- 9) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 10) **ZC** - teren cmentarza;
- 11) **ZL** – teren lasu;
- 12) **ZL-D** – teren lasu – dolesienia;
- 13) **R** – teren rolniczy;
- 14) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 15) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 17) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 18) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 19) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 20) **KPR** – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
- 21) **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, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a;
- 2) na terenie zabytkowych obszarów, o których mowa w § 6 pkt 2, a także w granicach terenów **2.U**, **5.MN/U** i **2.MN/U** ustala się:
 - a) 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;
 - b) zakaz tymczasowych obiektów budowlanych, blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną takich jak: silosy, namioty przemysłowe, wiaty;
- 3) dla zabudowy istniejącej ustala się:
 - a) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
 - b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,
 - c) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,
 - d) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,

e) dla budynków, których wysokość jest większa od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy.

§ 5.

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

- 1) 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) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 Lubin,
 - b) złoża udokumentowanego „Ścinawa” WB 440;
- 3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) **MW** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - d) **US/U** jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - e) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 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) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, ujętej 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. 5:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Ręszów	strefa		strefa obserwacji archeologicznej		
2.	Ręszów	obszar		zespół kościelny		
3.	Ręszów	obszar		zespół pałacowy		
4.	Ręszów	inny	-	Remiza, ob. nieużytkowana		
5.	Ręszów	mieszkalny	17	Budynek mieszkalno-gospodarczy, ob. mieszkalny		
6.	Ręszów	mieszkalny	18	Budynek mieszkalny		
7.	Ręszów	sakralny	20	- Kościół rzym.-kat., ob. filialny pw. Narodzenia NMP,	A/2199/1772	11.07.1966 r.
				- cmentarz przy kościele filialnym pw. Narodzenia NMP,	A/2200/888/L	16.02.1990 r.
				- mur cmentarny przy kościele,		
8.	Ręszów	mieszkalny	23	Pastorówka, ob. budynek mieszkalny		
9.	Ręszów	mieszkalny	25	Szkoła parafialna, ob. budynek nieużytkowany		
10.	Ręszów	gospodarczy	28	Zagroda – stodoła, ob. nieużytkowana		
11.	Ręszów	zespół pałacowo-folwarczny	43 – 43a-d	- brama wschodnia, - brama zachodnia, - kuźnia, ob. nieużytkowana, - oficyna, ob. budynek mieszkalny		

				- pałac, ob. nieużytkowany, - oficyna mieszkalno-gospodarcza, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy, - spichlerz, ob. budynek gospodarczy, - obora, ob. budynek gospodarczy, - stodoła	A/3305/739/L	26.06.1986 r.
				- park,	A/3306/483/L	22.09.1976 r.
				- folwark w zespole pałacowym		

- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 ustala się, z zastrzeżeniem pkt. 4:
- 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;
- 4) w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w pkt 2 obowiązują ponadto przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 6) 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
74-22	5	1	Osada		Wczesne średniowiecze Faza starsza
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Cmentarzyska ciałopalne	Przeworska	Laten II-I p.n.e.
			Osada	Łużycka	Epoka brązu Halsztat
			Osada		Epoka kamienia Epoka brązu I
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Ręszów

73-22	11	4	Osada		Wczesne średniowiecze
73-22	12	8	Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Osada		Wczesne średniowiecze
			Osada	Łużycka	nieokreślona
73-22	13	6	Osada		Wczesne średniowiecze
			Osada	Łużycka	nieokreślona
73-22	14	7	Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Osada		Średniowiecze
			Osada		Wczesne średniowiecze
73-22	15	9	Osada	KAK	Neolit
73-22	16	11	Osada	Łużycka	nieokreślona
			Osada	Przeworska	OWR-OWL faza C-D
			Osada		Późne średniowiecze XIV-XV w.
73-22	17	3	Cmentarzysko szkieletowe	KAK	Neolit
73-22	18	3	Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Osada	Przeworska	nieokreślona
			Osada	Łużycka	nieokreślona
73-22	19	10	Osada		Wczesne średniowiecze Faza starsza
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
73-22	20	12	Ślady osadnictwa		Późne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Osada	Łużycka	nieokreślona
			Osada		Neolit – epoka brązu II
73-22	21	13	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	nieokreślona
73-22	41	12	Ślady osadnictwa		Późne średniowiecze XIII-XIV w.
74-22	51	22	Punkt osadniczy		Wczesne średniowiecze Faza starsza
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
73-22	52	13	Osada		Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze Faza młodsza
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
73-22	53	14	Osada		Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Osada		Wczesne średniowiecze Faza starsza
74-22	54	25	Punkt osadniczy		Późne średniowiecze
74-22	55	26	Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze Faza starsza

			Ślady osadnictwa		Pradzieje
73-22	69	15	Ślady osadnictwa		Późne średniowiecze XIV-XV w.
73-22	112	16	Ślady osadnictwa		Mezolit
			Ślady osadnictwa		Mezolit
73-22	113	17	Ślady osadnictwa		Epoka brązu
			Nieokreślona		Epoka brązu
73-22	114	18	Ślady osadnictwa		Halsztat
			Ślady osadnictwa		Halsztat
73-22	115	19	Nieokreślona		Wczesne średniowiecze
73-22	116	20	Nieokreślona		Średniowiecze
73-22	117	21	Cmentarzysko	Łużycka	Nieokreślona
74-22	52	23	Osada		Nieokreślona
			Osada		Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze Faza młodsza
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
74-22	53	24	Ślady osadnictwa		Pradzieje
			Osada		Późne średniowiecze XIV-XV w.
			Osada		Wczesne średniowiecze Faza starsza

7) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt. 6 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 przestrzeń publiczną:
 - a) tereny publicznych dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych: **KDZ, KDD, KPJ, KPR,**
 - b) tereny dróg wewnętrznych **KDW,**
 - c) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej **US/U,**
 - d) teren usług kultu religijnego **Ukr,**
 - 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,
 - c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych,
 - 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 30 m (po 15 m od osi linii), w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenów znajduje się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu średniego ciśnienia relacji Prochowice - Ścinawa o średnicy De 250 o szerokości 6 m (po 3 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) 500m² dla terenów **MW, MN, ML,**
 - b) 1500m² dla terenów **MN/U, P/U, U,**
 - c) 50 m² dla terenów **US/U, Ukr, ZP, ZC,**
 - d) 2 m² 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, ML, MN/U, P/U, U,**
 - b) 5 m dla terenów **US/U, Ukr, ZP, 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 **1.ZC**;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **RM, R i 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 zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - 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 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla obiektów sportu i rekreacji – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
- b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego 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) na terenie zabytkowych obszarów, o których mowa w § 6 pkt 2, a także w granicach terenów **2.U**, **5.MN/U** i **2.MN/U** zakazuje się budowy słupowych stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji, z wyjątkiem budowy wież i słupów telefonii komórkowej i internetu na terenie zabytkowych obszarów, o których mowa w § 6 pkt 2, a także w granicach terenów **2.U**, **5.MN/U** i **2.MN/U**;
- 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,
 - c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - 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 skarpy brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa o szerokości min. 2,5 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 12.

Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDD**;
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných **KPJ**;
- 3) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych **KPR**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – **US/U**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - **E**.

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) uzupełniająca – 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 wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych - nie większa niż 12 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 - 0,20,
 - 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 **2.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) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) elewacja ceglana,
 - c) kolorystyka elewacji tynkowanych: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielnego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru, z zastrzeżeniem lit. c,
 - d) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej,
 - e) 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 płytek 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,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - g) rzut budynku na planie prostokąta,
 - h) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 12 m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - j) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,20,
 - maksymalna - 1,00,
 - k) geometria dachu - dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - l) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - m) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - zabudowa zagrodowa,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
 - b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
 - c) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej 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;
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, 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 ceglстым, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
- 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 m²,
 - bliźniaczej - 700 m².

§ 16.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - zabudowa zagrodowa,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
 - b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
 - c) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) kolorystyka elewacji tynkowanych: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielnego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej,
 - d) 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 płytek 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,
 - e) 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 12 m;
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
 - g) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna – 0,4,
 - h) geometria dachu:
 - budynków mieszkalnych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglстым, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym/czerwonym lub dachy płaskie, półpłaskie dwuspadowe symetryczne, kryte blachą walcowaną lub papą w kolorze szarym,
- i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 800 m²,
 - bliźniaczej - 700 m².

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - zabudowa zagrodowa,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy poza lokalizacją istniejącej zabudowy,
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
 - c) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
 - d) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące 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 9 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - nie większa niż 12 m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna – 0,4,
 - e) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 800 m²,
 - bliźniaczej - 700 m².

§ 18.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 9 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 0,6,
 - d) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,

§ 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) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - b) na terenach nie dopuszcza się nowej zabudowy poza lokalizacją historycznej zabudowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące 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 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna – 1,0,
 - e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub naczółkowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte dachówką ceramiczną matową, w kolorze ceglastym/czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą obiektu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% 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 - 800m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m²;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 1 obowiązują przepisy odrębne.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.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 jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 11 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 0,8,
 - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% 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 - 800m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m².

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.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 jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) kolorystyka elewacji tynkowanych: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielnego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej,
 - d) 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 płytek 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,
 - e) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych - nie większa niż 9 m,
 - usługowych – nie większa niż 11 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - g) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 0,8,
 - h) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych, pokryte dachówką ceramiczną matową, w kolorze ceglącym, czerwonym o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m².

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.MN/U**, **5.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 jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) kolorystyka elewacji tynkowanych: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielnego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej,
 - d) 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 płytek 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;
 - e) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych - nie większa niż 9 m,
 - usługowych – nie większa niż 11 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - g) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 0,8,
 - h) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub betonową matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° ,
 - i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m².

§ 23.

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniająca - funkcja mieszkalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nie dopuszcza się nowej zabudowy poza lokalizacją historycznej zabudowy,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) 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;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym 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) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 22% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 25.

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.

§ 26.

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

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

§ 27.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,
- obiekty obsługi pojazdów,
- b) uzupełniające:
 - funkcja mieszkalna,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nie dopuszcza się nowej zabudowy poza lokalizacją historycznej zabudowy,
 - b) 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 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 - 0,01,
 - maksymalna - 1,00,
 - d) geometria dachu – dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte dachówką ceramiczną matową, w kolorze ceglastym/czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° ,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 28.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa,
 - obiekty obsługi pojazdów,
 - b) uzupełniające:
 - funkcja mieszkalna,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną 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) na terenie zabytkowego obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 2 kolorystyka elewacji tynkowanych: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru,
 - c) na terenie zabytkowego obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 2 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 płytek 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,
 - d) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 1,00,
 - f) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte dachówką ceramiczną matową, w kolorze ceglastym/czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° ,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej,

§ 29.

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 1 obowiązują przepisy odrębne.

§ 30.

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

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

§ 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) 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 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 ceglonym, 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** 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 ceglonym, 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.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.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 urządzeń wodnych.

§ 34.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym 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.

§ 35.

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**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych.

§ 36.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren lasu - dolesienia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych.

§ 37.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - **1.KDZ** od 9 m do 16 m,
 - **2.KDZ** od 14 m do 20 m,
 - **3.KDZ** od 17 m do 20 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu..

§ 38.

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, od 15 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 39.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – 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 5m do 20 m,
 - b) **2.KPJ** od 5m do 12 m,
 - c) **3.KPJ, 4.KPJ** od 5 m do 10 m,
 - d) **5.KPJ** od 5 m do 8m,
 - e) **6.KPJ** 6 m;
- 3) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.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 9 m do 34 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 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

§ 42.

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.

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 44.

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

Przewodniczący Rady