

UCHWAŁA NR XLIV/289/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE
z dnia 30 listopada 2021 r.

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

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 poz. 1372 ze zm.) 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/328/18 z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ścinawa

RADA MIEJSKA W ŚCINAWIE

po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/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 Wielowieś, 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 ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
 - g) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - h) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
 - i) strefa lokalizacji zabudowy na terenach rolnych,
 - j) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,
 - k) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza;
- 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 złoża udokumentowanego „Ścinawa” WB 440,
 - d) granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska,
 - c) lokalizacja obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - f) oś istniejącego gazociągu średniego ciśnienia De 250,
 - g) granica administracyjna gminy,
 - h) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Illekoć 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.

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

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**, **MN/U**, **U**, **ZC** i **R** 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) 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 319 Prochowice - Środa Śląska,
 - 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) **US/U** jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - d) **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) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, w której:
 - a) obowiązuje utrzymanie zasadniczych elementów struktury przestrzennej i utrzymanie istniejącej substancji zabytkowej,
 - b) nowa zabudowa wprowadzona w obszarze strefy winna współgrać z zabudową historyczną, w zakresie skali, gabarytów i linii zabudowy,
 - c) nowa zabudowa winna być lokalizowana zgodnie z historycznym układem wsi;
- 3) 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 oraz zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną takich jak: silosy, hale tunelowe, namioty przemysłowe, wiaty, wyłącznie na zapleczu zabudowy wsi,
 - c) dla ogrodzeń i urządzeń reklamowych ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, z żebrowanej stali zbrojeniowej 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;

4) 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
	Wielowieś	obszar		Historyczny układ ruralistyczny		
	Wielowieś	obszar		Strefa archeologicznej obserwacji		
	Wielowieś	obszar		zespół kościelny		
	Wielowieś	obszar		zespół pałacowy		
	Wielowieś	techniczny	-	przystanek kolejowy		
	Wielowieś	sakralny	-	Mauzoleum rodziny Scholz	136/A/02	1.10.2002 r.
	Wielowieś	zespół pałacowy	22	- pałac rodziny von Frankenburg-Lullwitz, - oficyna		
	Wielowieś	mieszkalno-gospodarczy	26	zagroda: - budynek mieszkalny, - obora, - stodoła		
	Wielowieś		31	Cesarska Agencja Poczтовая wraz z zajazdem Teodora Scholza		
	Wielowieś	mieszkalny	32,33	budynek mieszkalny		
	Wielowieś	mieszkalny	66	budynek mieszkalny		
	Wielowieś	sakralny	69	- Kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. parafialny pw. Narodzenia NMP, - cmentarz przy kościele parafialnym pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	A/2529/1778 A/2530/890/L	11.07.1966 r. 16.02.1990 r.
	Wielowieś	mieszkalny	71	budynek mieszkalny		
	Wielowieś	mieszkalny	72	budynek mieszkalny		
	Wielowieś	gospodarczy	73	budynek gospodarczy		

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 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,
- c) przywrócenie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa w lit. a i b, w technice i materiale w jakim zostały wykonane,
- d) obowiązuje zachowanie oryginalnych drzwi wejściowych do budynku, w przypadku konieczności ich wymiany nowe winny odtwarzać drzwi pierwotne,
- e) w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej, nowe okna winny mieć tę samą wielkość, kształt i podziały oraz wymiary poszczególnych listew, jak okna oryginalne; okna w całym budynku winny być jednakowe,
- f) zakaz docieplania elewacji, z wyjątkiem elewacji, na których nie występują elementy dekoracyjne,
- g) stosowanie historycznych materiałów wykończenia elewacji, kolorystyka elewacji winna nawiązywać do kolorystyki historycznej, zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding, blacha trapezowa,
- h) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne) na wyeksponowanych elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych,
- i) dla budowli innych niż budynki nakaz zachowania gabarytów i elementów dekoracyjnych oraz stosowanie historycznych, tradycyjnych materiałów,
- j) zachowanie historycznych utwardzonych nawierzchni dróg, dziedzińców, podwórek,
- k) zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń dzielących zespół/fołwark;
- 6) ustalenia, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 8) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Nazwa	Kultura	Chronologia
75-22	24	1	Cmentarzysko szkieletowe		Wczesne średniowiecze XI – XII w.
75-22	25	2	Ślady osadnictwa		Neolit
75-22	26	3	Cmentarzysko szkieletowe		Późne średniowiecze
75-22	27	4	Osada		Wczesne średniowiecze XI – XII w.
75-22	28	5	Osada		Średniowiecze
			Osada		Wczesne średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
75-22	29	6	Ślady osadnictwa		Wczesne średniowiecze
			Osada		Średniowiecze
			Ślady osadnictwa		Pradzieje
75-22	30	7	Ślady osadnictwa		Epoka kamienia
75-22	31	8	Ślady osadnictwa		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, KPR,**
 - b) tereny dróg wewnętrznych **KDW,**
 - c) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej **US/U,**
 - d) teren usług kultu religijnego **Ukr,**
 - e) teren cmentarza **ZC,**
 - f) 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 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;
- 2) 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;
- 3) 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 **MN,**
 - 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 **MN, 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 terenów:
 - a) **1.UKr** od terenu **2.KPJ** poprzez teren **2.ZC**,
 - b) **1.U** od terenu **2.KPJ** poprzez teren **1.KS**;
- 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 i leśnych 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 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 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 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 i leśnych 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, z wyjątkiem budowy wież i słupów telefonii komórkowej i internetu na całym obszarze znajdującym się w granicach układu ruralistycznego (w tym terenie zespołu kościelnego i zespołu pałacowego);
- 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, posiadających w dniu jego wejścia w życie,
 - 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-jezdnymi **KPJ;**
- 3) teren publicznych ciągów pieszo-rowerowych – **KPR;**

- 4) teren cmentarza – **1.ZC**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - **W, E**.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 24.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 m²,
 - bliźniaczej - 700 m²,
 - szeregowej – 500 m².

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.MN, 5.MN, 6.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 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 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°,
- g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, e i f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
- h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 800 m²,
 - bliźniaczej - 700 m²,
 - szeregowej – 500 m².

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.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) 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, nie mijających się 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, e i f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 800 m²,
 - bliźniaczej - 700 m².

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.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;
- 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 9 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 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, dwuspadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, dachy naczółkowe, nieprzekraczające szerokością 1/3 długości połaci dachowych, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° 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 m²,
 - bliźniaczej - 700 m².

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 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 wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
 - b) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy 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, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, 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) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 700m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500m².

§ 18.

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 - 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.

§ 19.

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 10 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,10,
 - maksymalna - 1,40,
 - d) geometria dachu – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, dachy naczółkowe, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 20.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi kultu religijnego,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu.

§ 21.

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

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

§ 22.

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, w tym stacje paliw,
 - 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) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 1,00,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające:
 - sport i rekreacja,
 - handel i gastronomia,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia użytkowa obiektów handlu i gastronomii nie większa niż 100m²,
 - b) sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia sportowe,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 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 6 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20,
 - e) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 5.ZP, 6.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające – wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) na terenie **1.ZP** obowiązuje zachowanie obu historycznych stawów.

§ 25.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) cmentarz,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów związanych wyłącznie z obsługą cmentarza;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 6 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50,
 - e) geometria dachu - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, czerwonym,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 26.

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 cmentarza przykościelnego, wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.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, na terenach **4.R, 10.R i 12.R**,

- b) na terenie **10.R** i części terenu **4.R** dla zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej obowiązują ustalenia § 4 pkt 4,
 - c) 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 dwuspadowe 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.

§ 28.

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.

§ 29.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) uzupełniające - budowie 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.

§ 30.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – wodociągi;
- 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.

§ 31.

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 połączy 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.

§ 32.

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** obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.ZL-D, 4.ZL-D, 5.ZL-D, 6.ZL-D, 7.ZL-D, 8.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.

§ 34.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu..

§ 35.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
 - **1.KDD** od 7m do 10 m,
 - **2.KDD** od 9 m do 15 m,
 - **3.KDD** od 10 m do 13 m,
 - **4.KDD** od 10 m do 14 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.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 5 m do 26 m,

- b) **2.KPJ** od 4 m do 5 m,
 - c) **3.KPJ** od 6 m do 16 m,
 - d) **4.KPJ** od 13 do 21 m,
 - e) **5.KPJ** od 5 m do 6 m,
 - f) **6.KPJ** od 5 m do 19 m,
 - g) **7.KPJ, 9.KPJ** od 7 m do 15 m,
 - h) **8.KPJ** od 5 m do 12 m,
 - i) **10.KPJ** od 5 m do 8 m,
 - j) **11.KPJ** od 5 m do 15 m,
 - k) **12.KPJ** od 8 m do 14 m,
 - l) **13.KPJ** od 4 m do 16 m.
- 3) na terenie **1.KPJ** szerokość obszaru przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów nie większa niż 7 m,
- 4) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KPR, 2.KPR, 3.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 10 m do 46 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 9 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.

§ 39.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - parking terenowy,
 - b) uzupełniające - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nawierzchnia parkingu terenowego żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,
 - b) urządzenie zieleni na terenie parkingu terenowego.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 40.

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.

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 42.

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