UCHWAŁA NR XLIII/273/2005
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE
z dnia 30 czerwca 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591 : zmiany z 2002r.; Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Dz. U. z 2003r. ; Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 i z 2004r. Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 / art. 20 ust.1 w związku z art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492 / w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr XI/80/2003 z dnia 15 września 2003 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa, a także po zbadaniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o których mowa § 1 niniejszej uchwały,
2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.
4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
8) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,

9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,
10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi:
   a) oświaty,
   b) zdrowia i opieki społecznej,
   c) rekreacji i wypoczynku,
   d) społeczno-kulturalne,
   e) administracji publicznej,
   f) siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych,
11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi:
   a) handlu detalicznego,
   b) gastronomii,
   c) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych,
   d) obsługi działalności gospodarczej,
   e) pocztowe i łączności,
12) **usługach innych** – należy przez to rozumieć:
   a) policję,
   b) straż pożarną,
13) **kalenicowym układzie zabudowy** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o dachach dwuspadowych, których kalenica jest równoległa do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku zabudowy o nie wyznaczonej planem linii zabudowy, do osi najbliższej drogi przy której zlokalizowany jest budynek,
14) **tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o substandardowych warunkach zamieszkania, pracy i korzystania z usług, wynikających ze złego stanu technicznego zabudowy, zbyt dużej gęstości zabudowy, zagrożenia bezpieczeństwa i braków w infrastrukturze technicznej przeznaczonych do poprawy lub kreacji walorów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych,
15) **tereny zdegradowane** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty nie posiadające charakteru regionalnego i swoją formą architektoniczną i wielkością kubatury kolidują z terenami sąsiednimi.

§ 3.

1. Rysunek planu w skali 1:2000 będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie, załącznik nr 2- rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz załącznik nr 3 -rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury,technicznej należących do zadań własnych gminy są integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawy.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust.4
12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planów:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, MNU, MU, MW,MWU UO, UZ, US, UT, UR, UK, UA, UI, U, AG, P, ZL, ZP, ZD, R, RU, RP, ZC, ZI, KK, KS, WZ, WS, E, G, O, C, KDx, KDPJ, KDD, KDL, KDZ, KDG.
3) obowiązujące linie zabudowy,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
6) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy,
7) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w § 9,
8) strefa zagrożenia powodziowego- woda 1%.
9) granice terenów zamkniętych

4. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Na całym obszarze miasta Ścinawa objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
2) zaleca się aby realizacja nowej zabudowy była prowadzona poza terenami podmokłymi i zalewowymi określonymi na rysunku planu,
3) zabudowa istniejąca o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy,

4) dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
5) dla terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się wymóg poprawy i uporządkowania wartości estetycznych, funkcjonalnych i technicznych poprzez:
a) remonty istniejących obiektów,
b) organizacje układu komunikacyjnego,
c) wprowadzenie zieleni o walorach estetycznych i izolacyjnych,
d) dostosowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym szczególności gęstości i wysokości zabudowy, do ustaleń określonych dla odpowiednich terenów zawartych w § 5,

§ 5.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

Na całym obszarze miasta Ścinawa objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1-80** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku),
1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące na tyłach działki w taki sposób by niebyły widoczne z drogi publicznej, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

2. **MU/1-37** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, wielorodzinna, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
4) obiekty powinny nawiązywać formą do miejscowej tradycji budowlanej,
5) gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących,
6) ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14m od poziomu terenu do szczytu kalenicy
7) dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych, po uprzednim uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
8) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
9) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny,
10) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
11) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
12) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,
13) zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne wnętrz kwartałów zabudowy należy przeznaczyć pod zieleń, a posadzki należy projektować z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
14) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
15) zakazuje się lokalizację parkingów garaży i komórek wewnątrz kwartałów,
16) linie wewnętrznych podziałów własnościowych należy zachować i uczytelnić,
17) dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych wewnątrz kwartałów.

3. **MNU/1-15** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**:

1) jako funkcję dominującą, podstawową ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1,
2) jako funkcję uzupełniającą ustala się tereny usług, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 13, oraz ustala się ponadto, że:
a) funkcja usługowa znajduje się w budynku mieszkalnym i stanowi jeden z lokali, z odrębnym wejściem,

b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej obiektów mieszkalnych.

4. **MW/1-12** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** o średniej intensywności zabudowy (4- 12 mieszkań w budynku wielorodzinnym),

1) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
4) zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie w modernizowanych istniejących wielorodzinnych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
b) w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
c) ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku,
e) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną.
f) dopuszcza się lokalizację garaży dla mieszkańców, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. **MWu/1-6** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze** o średniej intensywności zabudowy,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w parterze, przybudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska

przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

4) zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) dopuszcza się zachowanie w modernizowanych istniejących wielorodzinnych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
b) w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
c) ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku,
e) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną.

6. **UO/1-3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług oświaty** na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
2) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
4) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla nauczycieli i pracowników administracyjnych, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

7. **UZ/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług zdrowia i opieki społecznej** na wydzielonych działkach, ustalone jako cele publiczne,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
c) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla pracowników placówki, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

8. **US/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
b) urządzenia towarzyszące,
c) zieleń urządzona,
4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej,
5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 14m,
b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

9. **UK/1-2 –** przeznaczenie podstawowe – **tereny obiektów sakralnych i kultury**, ustalone jako cele publiczne,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
a) modernizacja istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
b) modernizacje, adaptacje i przebudowy obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury.

10. **UA/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług administracji**, ustalone jako cele publiczne
1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do okapu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,
c) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej,
d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

11. **UA\UK/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług administracji i usług kultury i sakralnych**

1) Obowiązują ustalenia jak dla funkcji UA i UK

12. **UI/1-2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług innych,** ustalone jako cele publiczne

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,

b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,

c) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

13. **UT/1-5**- przeznaczenie podstawowe- **usługi turystyki** na wydzielonych działkach- obejmujący: pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe przywodne, pola biwakowe, campingi, oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego w tym przystanie rzeczne.

1) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi handlu, gastronomii,

b) obiekty sportowe,

c) zieleń parkowa,

d) zabudowa mieszkaniowa – jako lokale właścicieli lub zarządców obiektów usługowych,

2) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 8 m,

c) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków usługowych na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 10 m,

d) obowiązuje stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80,
f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%,
g) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
h) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

14. **U/1-24** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług** handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności na wydzielonych działkach,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
d) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) dla terenu U/20 określa się dopuszczenie lokalizacji stacji paliw pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi

15. **AG/1-8** – przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej** (w tym handel hurtowy i półhurtowy o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000 m^2),
1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
a) bazy, składy i magazyny,
b) obiekty biurowe,
c) obiekty rzemieślnicze,

d) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
e) elementy reklamowe,
f) zieleń urządzona,
g) urządzenia towarzyszące,
2) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:
a) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,
3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,
b) dopuszcza się lokalizacje wielko-kubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze, z wymogiem stworzenia wysokich walorów architektonicznych,
c) od strony terenów sąsiednich nakazuje się co najmniej 5m pas nasadzeń zieleni wielopoziomowej,
d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
e) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,

16. **AG/KS/1**- przeznaczenie podstawowe- **tereny aktywności gospodarczej i stacji paliw**
1) Obowiązują ustalenia jak dla funkcji AG i KS

17. **AG/U/KS/1**- przeznaczenie podstawowe- **tereny aktywności gospodarczej, usług i stacji paliw**
1) Obowiązują ustalenia jak dla funkcji AG, U i KS

18. **P/1-11** – przeznaczenie podstawowe – **tereny działalności produkcyjnej,** baz, składów i magazynów (w tym handel hurtowy),
1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:
a) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
b) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 14m licząc od powierzchni terenu do okapu,
b) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
3) dla istniejących terenów przemysłowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zabrania się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.

19. **ZL/1-30 –** przeznaczenie podstawowe – t**ereny lasów**,

1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno- wypoczynkowo-sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

20. **ZP/1-10** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery itp.
1) usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy:
a) przeprowadzić w sposób nie szkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz),
b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
c) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.
e) dla terenu ZP/8 dopuszcza się prowadzenie działalności handlowej w formie placu targowego i parkingu dla samochodów osobowych pod warunkiem zachowania zgodności jego lokalizacji z przepisami szczególnymi,

21. **ZD/1-7** – przeznaczenie podstawowe – **tereny ogródków działkowych**,
1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
2) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

22. **R/1-22** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe,
1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych.

23. **ZC/1-2 –** przeznaczenie podstawowe – **cmentarze** – cmentarze czynne wraz z rezerwą pod ich rozbudowę,
1) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6m,
2) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50 m.

24. **ZI/1-40** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni izolacyjnej**, niskiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz wokół terenów intensywnej działalności produkcyjno-wytwórczej, baz, składów i magazynów – wymagane zadrzewienie terenu,
1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji towarzyszących obiektów kubaturowych,
2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
3) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji,

4) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

25. **KS/1-12 –** przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej**: stacje paliw, parkingi, garaże,
1) lokalizacja stacji paliw odbywać się może jedynie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
2) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,
4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,
b) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe lub z żywopłotu, nie przekraczające wysokości 2m,
c) ustala się zagospodarowanie parkingów zielenią wzdłuż ulic.

26. **W/1-5** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę**, ujęć wodnych,
1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód dla celów komunalnych,
2) obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków go gruntu i wód powierzchniowych,
3) w granicach ogrodzenia i poza nim obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej określone w przepisach szczególnych.

27. **WS** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych i płynących,
1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
2) dopuszcza się dla projektowanych zbiorników retencyjnych ich rekreacyjne użytkowanie pod warunkiem nie zakłócania ich właściwego funkcjonowania,
3) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne.

28. **E/1-10** –przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – stacje transformatorowe na działkach wydzielonych - użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
1) dla stacji transformatorowych dopuszcza się ich usytuowanie na granicy działki
2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym
3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.
4) linie zabudowy określone w projekcie planu nie obejmują budynków trafostacji

29. **O/1** –przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów i śmieci** – użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego:

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) **droga krajowa nr 36** o parametrach **drogi głównej KDG** ewentualnie **drogi zbiorczej KDZ**
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20-25m,
   b) szerokość jezdni = 6,0-7,0m,

a) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
b) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 25m poza terenem zabudowanym, dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

2) rezerwa terenu dla **obwodnicy** miasta Ścinawa w ciągu drogi krajowej nr 36 o parametrach **drogi głównej KDG**

a) rezerwa terenu 40m
b) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy wszelkimi obiektami kubaturowymi,
c) do czasu realizacji inwestycji obowiązuje dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
d) szczegółowy przebieg linii rozgraniczających drogę nastąpi na etapie realizacyjnym,
e) określa się postulowane tereny dla lokalizacji zieleni izolacyjnej o szerokości 20m po obu stronach drogi,
f) planowana szerokość w liniach rozgraniczających = 25m,
g) planowana szerokość jezdni = 6,0-7,0m,
h) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
i) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 25m poza terenem zabudowanym, dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

3) **droga wojewódzka nr 372** oraz **nr 111** o parametrach **drogi zbiorczej KDZ**,

a) szerokość w liniach rozgraniczających = 15-30m,
b) szerokość jezdni = 6,0-7,0m,
c) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
d) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
e) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10m na terenie zabudowanym, a poza terenem zabudowanym, nie mniejsza niż 30m,
f) dopuszcza się ustalenie strefy lokalizacji środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, jeśli przekroczone zostaną dopuszczalne normy,
g) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
h) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
i) lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego jedynie w liniach rozgraniczających drogi za zgodą zarządzającego,
j) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających drogi, za zgodą właścicieli terenów sąsiednich, jeżeli wymagać tego będzie uzasadniona potrzeba modernizacji, ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu lub bezpieczeństwo,

4) **drogi powiatowe**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi zbiorczej KDZ lub drogi lokalnej KDL,
a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14-20m,
b) szerokość jezdni = 5,0-6,0m,
c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
d) określa się wymóg ograniczenia liczby zjazdów na drogi powiatowe poprzez zachowanie dotychczasowych podziałów gruntów od strony tej drogi lub ustanowienie takiego podziału aby stworzyć pojedyncze włączenie do drogi powiatowej drogą dojazdową,
e) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
f) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
g) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
h) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
i) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających w miejscach projektowanych zatok autobusowych

5) **drogi gminne**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi dojazdowej KDD** ewentualnie **drogi lokalnej KDL**,
a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-16m,
b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
d) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym,
e) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
f) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
g) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
h) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,

6) **KDpj – ciągi pieszo-jezdne**, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 5m,
b) szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5m,
c) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym

7) **KDx – ciągi piesze i place**,

a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 4m,
b) minimalne promienie skrętu = 10m na łuku zewnętrznym.

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:

1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu,
6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych.

§ 7.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia i telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.
2. **Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco**:

1) **zaopatrzenie w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
2) **kanalizacja sanitarna**:

a) realizacja systemem grawitacyjno- tłocznym do sieci miejskiej (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),
b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,

3) **kanalizacja deszczowa**-prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),

a) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

b) określa się konieczność podczyszczenia wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia, przed ich odprowadzeniem do odbiornika, zaś w przypadku zastosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo- wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,

4) **zaopatrzenie w gaz** – siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo,

a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,

b) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia postuluje się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach),

c) ustala się postulowaną strefę ochronną od gazociągu wysokiego ciśnienia przebiegającego przez teren opracowania wynoszącą minimum 15m dla obiektów zabudowań gospodarczych. Lokalizacja w/w obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie postulowanej strefy wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą sieci

5) **elektroenergetyka** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,

a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,

b) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

c) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym,

d) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane,

e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,

f) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV ustala się strefę ochronną o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach),

g) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV ustala się strefę ochronną o szerokości 47m (po 23,5m od osi linii w obu kierunkach),

h) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii o napięciu 220kV na linie o napięciu 400kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową,

6) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

7) **gospodarka odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. O odpadach (Dz. U. Z 2001 r. Nr 62, poz.628 ze zmianami),

§ 8.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

§ 9.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

1. **Ochrona konserwatorska**:

1) **strefa „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej** obejmuje obszar Starego Miasta w granicach dawnych murów miejskich wraz z terenem po założeniu zamkowym czyli teren ograniczony ulicą Łąkową, rzeką Zimnicą, skrajem zieleni parkowej, dalej przebiega na tyłach ulicy Szkolnej oraz ulicą Kwiatową. Obejmuje też teren cmentarza Żydowskiego przy ul. W. Witosa:

a) obejmuje określone tereny przedstawione na rysunku planu
b) ustala się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej,
c) działania konserwatorskie zmierzać powinny do zachowania i uczytelnienia historycznego układu przestrzennego i konserwacji jego głównych elementów: rozplanowania i przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, kompozycji układów zieleni zabytkowej oraz historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów.
d) wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowanie współczesnych funkcji czy podziały nieruchomości znajdujących się w obszarze strefy wymaga wcześniejszego uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
e) należy zachować historyczny układ przestrzenny zespołu staromiejskiego, tzn. rozplanowanie placów, przebieg ulic, historyczne linie zabudowy oraz kompozycję układów zieleni zabytkowej; ochronie podlegają perspektywy i pierzeje ulic w obrębie strefy,
f) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji znajdujących się w obrębie centrum staromiejskiego obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji dóbr kultury. Wszelkie prace prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Prace remontowe i modernizacyjne, prowadzone przy dobrach kultury nie wpisanych do rejestru zabytków i figurujących w ewidencji zabytków można prowadzić po uprzednim pozytywnym uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W przypadku remontu i wymiany witryn, okien i drzwi wskazane jest zachowanie wielkości otworów, tradycyjnych podziałów skrzydeł oraz utrzymanie istniejących dekoracji powiązanych z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki)
g) należy zachować zasadnicze proporcje wysokościowe kształtujące sylwetę zespołu staromiejskiego. Nowe budynki nie powinny przekraczać trzech kondygnacji (trzecia w poddaszu),
h) niedopuszczalna jest zmiana historycznej zabudowy. Skala forma brył i podziały architektoniczne elewacji oraz rodzaj użytych materiałów budowlanych w przypadku nowych inwestycji winny nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej.

i) szczegółowy sposób zagospodarowania bloku śród rynkowego oraz pierzei powinien określać projekt rewaloryzacyjny.
j) należy odsłonić i zabezpieczyć zachowane fragmenty obwarowań murów miejskich w części zachodniej, utrzymać teren jako niezabudowany z zachowaniem nieckowatego układu terenu obszar pod dawnymi murami, odpowiadający dawnej fosie oraz wyniesienie poprzedzającego mur od zachodu wału.
k) inwestycję budowlaną na parceli przy ul. Mickiewicza 22 należy poprzedzić badaniami archeologicznymi w związku z możliwością odsłonięcia fragmentów średniowiecznych murów.
l) przymurowe przejście przy południowej części murów pomiędzy ul. Świerczewskiego i Mickiewicza do zachowania wraz z jego utwardzeniem.
m) utrzymać i uporządkować skwer po dawnym założeniu zamkowym bez nasadzeń zieleni wysokiej.
n) historyczny ciąg komunikacyjny ul. Szpitalnej do uporządkowania i utwardzenia.
o) wprowadzenie zabudowy uzupełniającej kwartałów staromiejskich pomiędzy ulicami Świerczewskiego- Szpitalną- Kościelną oraz przy Rynku Zgody- Robotniczą- Rynek- Głogowska oraz Robotnicza- Zgody- Orlą- 1 Maja.
p) historyczna parcelacja działek do utrzymania. W razie jej braku nawiązywać do dawnych podziałów przez zaznaczenie ich architektonicznymi podziałami brył lub elewacji nowoprojektowanych budynków, a także ukształtowaniem wnętrz blokowych oraz tzw. małej architektury. Zasadą powinno być traktowanie poszczególnych parceli jako obiektów odrębnej działalności inwestycyjnej.
q) wskazana jest korekta współczesnej wielkopłytowej zabudowy Rynku.
r) należy ograniczyć lokalizację kiosków i pawilonów usługowo- handlowych.
s) docelowo zakłada się likwidację obiektów dysharmonizujących układ przestrzenny zespołu staromiejskiego.
t) w porozumieniu ze Służbą Ochrony Zabytków jednorodny charakter i formę elementów małej architektury oraz rodzaj oświetlenia, szyldów i reklam.
u) należy zachować lub odtworzyć historyczne nawierzchnie ulic i placów.
v) wszelkie prace ziemne w obrębie strefy A należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
w) dla cmentarza żydowskiego obowiązuje ochrona dróg i zieleni oraz nagrobków. Prace inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2) **strefa „B" ochrony konserwatorskiej**, obejmująca obszar dawnego przedmieścia odrzańskiego, park miejski oraz skwer po dawnym cmentarzu ewangelickim czyli obszar strefy „A" na Starym Mieście oraz dodatkowo ulicą Łąkową, przez Zimnicę do ulicy Żołnierskiej z jej zabudową po obu stronach, dalej do skrzyżowania z ulicą Mickiewicza, gdzie obejmuje obie pierzeje aż do rzeki Zimnicy łącząc się ze strefą „A". Dodatkowo obejmuje także skwer pocmentarny przy ulicy Kościuszki i Kilińskiego, przylegający do Mlynówki:

a) wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących związków przestrzennych i planistycznych.
b) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinno się uzgadniać działania inwestycyjne przy obiektach ujętych w rejestrze zabytków oraz w ewidencji dóbr kultury oraz przy pracach dotyczących ciągów komunikacyjnych (zmiany rodzaju nawierzchni, korekta przebiegu).
c) ochronie podlega zachowany układ przestrzenny przedmieścia w tym układ dróg z ich oryginalną (zachowaną fragmentarycznie) nawierzchnią, linią zabudowy, parcelacja terenu i układ zieleni.
d) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów ujętych w ewidencji dóbr kultury. Prace remontowe i modernizacyjne, prowadzone przy dobrach kultury nie wpisanych do

rejestru zabytków podlegają uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków. W przypadku remontu i wymiany witryn, okien i drzwi wskazane jest zachowanie wielkości otworów, tradycyjnych podziałów skrzydeł oraz utrzymanie istniejących dekoracji powiązanych z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki)

e) należy zachować historyczny układ zieleni aleję platanową wzdłuż ul. Mickiewicza.
f) wskazana jest docelowa likwidacja elementów dysharomizujących i zakłócających historyczny układ przestrzenny.
g) wymagane jest dostosowanie nowej, uzupełniającej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów współczesnych i historycznych.
h) teren po zlikwidowanym cmentarzu katolickim należy pozostawić niezabudowanym z możliwością obsadzenia niską zielenią urządzoną.
i) o prowadzeniu prac ziemnych powiadamiać Służbę Ochrony Zabytków.
j) należy zachować historyczny układ przestrzenny parku miejskiego, przebieg dróg i kompozycję zieleni parkowej. Prace ziemne w strefie „B" można prowadzić po uprzednim pozytywnym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Utrzymać charakter promenady wokół dawnych murów miejskich z obsadzeniem w formie alei.
k) zaleca się kontynuację zabudowy o luźnym charakterze wzdłuż ul. Batorego.
l) proponuje się lokalizację w miejscu dawnego seminarium obiektu użyteczności publicznej.
m) w pierwotnych granicach ochronie podlega cmentarz parafialny w zakresie układu alei i zieleni oraz nagrobków. Prace renowacyjne, inwestycyjne i porządkowe uzgadniać należy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
n) ochronie podlega także cmentarz przyklasztorny w zakresie układu zieleni oraz nagrobków. Prace renowacyjne, inwestycyjne i porządkowe uzgadniać należy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

3) **strefa „K" ochrony krajobrazu kulturowego** jako teren historycznych przedmieść, obszar południowo- zachodni miasta, teren dawnego założenia klasztorno- szpitalnego a także teren portu:

a) w obszarze strefy nie ma obowiązku opiniowania czy uzgadniania wszystkich inwestycji. Ochronę krajobrazu na tym obszarze pozostawia się w kompetencjach służb architektonicznych i urbanistycznych w mieście.
b) działania konserwatorskie zmierzają do ochrony atrakcyjnej sylwety miasta z głównych szlaków komunikacyjnych. Wysokość realizowanej nowej zabudowy nie może zakłócać sylwety historycznego ośrodka miejskiego- wysokość, bryła i kubatura nie mogą przesłaniać panoramy miasta ani nad nią dominować.
c) winien być zachowany historyczny układ dróg ul. Kościuszki, Świerczewskiego, Lipowa oraz tworzona w ciągach tych ulic zabudowa mieszkaniowa oraz budynki użyteczności publicznej powinna posiadać wysokie architektoniczne wymagania estetyczne.
d) należy dążyć do odtworzenia lub zachowania historycznych nawierzchni ulic i placów.
e) należy zachować historyczny układ zieleni w formie szpalerów drzew wzdłuż ulic; zaleca się poddanie szczególnym wymogom estetycznym ogródków frontowych oraz ogrodzeń posesji.
f) nowa, uzupełniająca zabudowa i jej intensywność winna by ć dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków w ramach współistnienia elementów kompozycji współczesnej i historycznej.
g) ochronie podlega układ urbanistycznych osiedli w zachodniej części miasta (przebieg dróg i układ działek).
h) nowa zabudowa powinna być realizowana w ramach kameralnych osiedli o intensywności zabudowy zbliżonej do osiedli istniejących do trzech kondygnacji z poddaszem.

4) **strefa „E" ochrony ekspozycji** eksponowania zespołów i obiektów zabytkowych, obejmuje teren na północ od zespołu staromiejskiego
a) celem działań jest ochrona sylwety miasta z historycznymi dominantami.
b) postuluje się pozostawienie bez zabudowy terenów na północ od starego miasta i zagospodarowanie tych terenów jako rekreacyjne

5) **strefa „W" ochrony archeologicznej** obejmuje teren zamku.
a) w razie podejmowania jakichkolwiek inwestycji na tym obszarze w tym także rewaloryzacyjnych należy wykonać wyprzedzające badania archeologiczne uzgodnione uprzednio z WKZ.

6) **strefa „OW" obserwacji archeologicznej** obejmuje stare miasto w obrębie umocnień (mury miejskie, wał), przedmieście odrzańskie położone na wschód od zespołu staromiejskiego wraz terenem, na którym znajdował się kościół św. Jerzego wraz z cmentarzem oraz obszar dawnego cmentarza ewangelickiego (obecnie skwer pomiędzy ulicami Kościuszki, Kilińskiego i Spacerową).
a) wszystkie działania inwestycyjne uzgadniać należy z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, które podejmą decyzję dotyczącą wielkości i trybu badań archeologicznych.

7) **stanowiska archeologiczne**:
Wszelkie prace ziemne w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zaznaczonych na rysunku planu, wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

TABELA – stanowiska archeologiczne na obszarze miasta Ścinawa

Numer na mapie	Obszar AZP	Numer stanowiska	Funkcja	Kultura	Chronologia *(rejestr zabytków)*
1	73-22	1/30	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	Epoka brązu IV/V - halsztat
2	73-23	2/27	Osada		Wczesne średniowiecze
3	73-23	3/28	Osada		Epoka kamienia
4	73-23	4/8	Ślad osadnictwa	Łużycka	Epoka brązu II-V, XIV wiek
5	73-23	5/9	Ślad osadnictwa	Łużycka	Epoka brązu II-V - halsztat
6	73-23	6/10	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	Epoka brązu II-V - halsztat
7	73-23	7/11	Cmentarzysko ciałopalne	Przeworska	OWR
8	73-23	8/12	Ślad osadnictwa	Przeworska	OWR
9	73-23	9/13	Cmentarzysko szkieletowe		Epoka kamienia
10	73-23	10/14	Cmentarzysko ciałopalne Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka Przeworska	Epoka brązu II-V – halsztat OWR III wiek n.e.
11	73-23	11/29	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
12	73-23	12/15	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
13	73-23	13/16	Osada Osada Osada	Łużycka	Epoka brązu II-V – halsztat X-XI wiek XIV-XV wiek
14	73-23	14/17	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
15	73-23	15/30	Ślad osadnictwa		Laten

16	73-22	15/34	Ślad osadnictwa Osada Osada		Pradzieje Wczesne średniowiecze XIV-XV wiek
17	73-23	16/18	Osada		Późne średniowiecze
18	73-23	17/31	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
19	73-23	18/19	Osada Osada Osada		Epoka kamienia Epoka brązu – halsztet OWR
20	73-23	19/20	Osada		Wczesne średniowiecze
21	73-23	20/21	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
22	73-23	21/22	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
23	73-23	22/32	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
24	73-23	23/23	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
25	73-23	24/24	Osada		Późne średniowiecze
26	73-23	25/25	Osada		XIV-XV wiek
27	73-23	26/26	Ślad osadnictwa Osada		Pradzieje XIV-XV wiek
28	73-22	27/31	Znalezisko luźne		Neolit
29	73-22	28/32	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	
30	73-22	29/33	Osada Osada		IX-X wiek XIV-XV wiek
31	73-22	30/64	Osada		XIV-XV wiek
32	73-22	31/65	Osada		XIII-XV wiek
33	73-22	32/66	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Osada Osada		Mezolit Pradzieje XI-XIII wiek XIV-XV wiek
34	73-22	33/70	Osada		XIV-XV wiek
35	73-22	34/70	Ślad osadnictwa Osada		Pradzieje XIII-XIV wiek
36	73-23	43/33	Cmentarzysko ciałopalne	Przeworska	OWR
37	73-23	44/34	Osada	Łużycka	Epoka brązu II-V – halsztat
38	73-23	45/35	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Łużycka	 XIV-XV wiek
39	73-23	46/36	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Pradzieje XIV-XV wiek
40	73-23	47/37	Osada		XIV-XV wiek
41	73-23	48/38	Ślad osadnictwa		Pradzieje
42	73-23	49/39	Ślad osadnictwa		XIV-XV wiek
43	73-23	50/40	Ślad osadnictwa		XIV-XV wiek
44	73-23	51/41	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Łużycka	 XIV-XV wiek
45	73-23	52/42	Osada Osada	Łużycka	 XIII-XV wiek
46	73-23	53/43	Punkt osadniczy		XIV-XV wiek
47	73-23	54/44	Osada		XIV wiek
48	73-23	55/45	Osada		XIV-XV wiek
49	73-23	56/46	Osada Ślad osadnictwa		IX-XI wiek XIV-XV wiek
50	73-23	57/47	Osada		XIV-XV wiek
51	73-23	59/49	Ślad osadnictwa		Pradzieje

			Ślad osadnictwa		XIV-XV wiek
52	73-23	60/50	Osada		XIV-XV wiek
53	73-23	6151	Osada Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze XIV-XV wiek
54	73-23	62/52	Ślad osadnictwa		XIV-XV wiek
55	73-23	63/53	Ślad osadnictwa		Pradzieje
56	73-23	64/54	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy		Pradzieje XIV-XV wiek
57	73-23	65/55	Ślad osadnictwa		XIV-XV wiek
58	73-23	66/56	Punkt osadniczy		XIV-XV wiek
59	73-23	67/57	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy		Pradzieje XIV-XV wiek
60	74-23	68/59	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa		Epoka kamienia Pradzieje Wczesne średniowiecze
61	73-23	8/5	Osada		XIV-XV wiek (dawniej Lasowice)
62	73-23	9/6	Osada		XIV-XV wiek (dawniej Lasowice)
63	73-23	10/7	Osada Osada Ślad osadnictwa	Łużycka	 X-XI wiek XIV-XV wiek (dawniej Lasowice)
64	74-23	2/10	Znalezisko luźne		Epoka kamienia – epoka brązu (dawniej Dłużyce)
65	74-23	10/17	Osada Osada Osada Ślad osadnictwa		Pradzieje OWR Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze (dawniej Dłużyce)
66	74-23	11/18	Osada		Wczesne średniowiecze (dawniej Dłużyce)
67	74-23	10/34	Ślad osadnictwa Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Łużycka	Epoka kamienia Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze (dawniej Dziewin)
68	74-23	11/35	Ślad osadnictwa		Pradzieje (dawniej Dziewin)
69.	74-23	12/36	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy		Pradzieje Późne średniowiecze (dawniej Dziewin)
70.	74-23	13/37	Osada Ślad osadnictwa		OWR późny Późne średniowiecze
BL	73-22	28/121	Ślad osadnictwa	Łużycka	
BL	73-22	35/118	Ślad osadnictwa		Paleolit
BL	73-22	36/119	Ślad osadnictwa	Grupa jordanowska	Neolit
BL	73-22	37/120	Znalezisko luźne		Epoka brązu
BL	73-22	39/122	Znalezisko luźne		Wczesne średniowiecze
BL	73-22	40/123	Znalezisko luźne		Późne średniowiecze
BL	73-22	41/124	Znalezisko luźne		

BL	73-22	42/125	Skarb		Okres nowożytny

8) **obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz posiadające walory kulturowe figurujące w ewidencji zabytków**:

a) obiekty znajdujące się w rejestrze objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich przepisów szczególnych, w tym przede wszystkim z „ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”

b) pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, w myśl art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru; wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku; prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań archeologicznych; przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje; dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku; umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1; podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru; poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju

c) tabela:

Nr	Obiekt, adres (własność, numer rejestru zabytków)	Czas powstania
1.	Ośrodek Starego Miasta, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 1024/L z dn. 17.05.1968 r.*	
2.	Zespół kościoła parafialnego: a. Kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego, własność: b. Parafia Rzymsko-Katolicka w Ścinawie, *Nr rej. 1025/L z dn. 16.05.1960 r.* c. Dom proboszcza, d. Dom sióstr zakonnych, e. Cmentarz przykościelny	XV w., 1491 r., 1668-1669 r., 1802 r., 1869-1872 r., 1938 r., 1947 r., l. 1959-1960, 1974 r., k. XIX w. k. XIX w.
3.	Mury miejskie, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 1026/L z dn. 10.12.1964 r.*	XIV, XV w.,
4.	Wieża ratusza, Rynek 17, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 1027/L z dn. 11.07.1966 r.*	XIV w., 1555 r., 1668 r., l. 1837-1838, l.1934-1938, 1974 r.,
5.	Zespół budynków użyteczności publicznej, ul. Świerczewskiego 6: a. Budynek użyteczności publicznej, b. Dawna Kasa Oszczędności, obecnie dom mieszkalny nr 6a,	ok. 1910 r. 1877 r.
6.	Budynek dawnego Urzędu Pracy, obecnie dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 17, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 829/L z dn. 28.12.1988 r.*	1927-28 r.,
7.	Budynek dawnego Krajowego Urzędu Budownictwa Drogowego, obecnie budynek mieszkalny, ul. Lipowa 17,	1939 r.
8.	Zespół szkoły (zespół dawnej Szkoły Budowlanej), ul. Kościuszki 1: a. Szkoła Podstawowa nr 2,	ok. 1910 r.

	b. Budynek WC przy szkole,	
9.	Budynek Straży Pożarnej, ul. Mickiewicza,	1939 r.
10.	Dom mieszkalny, ul. Batorego 22,	k. XIX w.
11.	Dom mieszkalny, ul. Chobieńska 5,	k. XIX w.
12.	Dom mieszkalny, ul. Chobieńska 9,	XIX/XX w.
13.	Dom mieszkalny, ul. Chobieńska 39,	k. XIX w.
14.	Dom mieszkalny, ul. Głogowska 1,	pocz. XX w.
15.	Dom mieszkalny, ul. Głogowska 5,	XIX/XX w.
16.	Dom mieszkalny, ul. Głogowska 8/10, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 826/L z dn. 28.12.1988 r.*	pocz. XX w.,
17.	Dom mieszkalny, ul. Kościuszki 2,	XIX/XX w.
18.	Dom mieszkalny, ul. Kościuszki 6,	XIX/XX w.
19.	Dom mieszkalny, ul. Kościuszki 12,	XIX/XX w.
20.	Dom mieszkalny, ul. Kościuszki 23,	XIX/XX w.
21.	Dom mieszkalny, ul. Legnicka 1,	lata 20. XX w.
22.	Dom mieszkalny, ul. Legnicka 3,	lata 20. XX w.
23.	Dom mieszkalny, ul. Legnicka 5,	lata 20. XX w.
24.	Dom mieszkalny, ul. Legnicka 7,	lata 20. XX w.
25.	Dom mieszkalny, ul. Lubińska 17,	k. XIX w.
26.	Zespół budynków, ul. 1 Maja 18: a. Dom mieszkalny, b. Budynek gospodarczy I, c. Budynek gospodarczy II,	k. XIX w.
27.	Dom mieszkalny, ul. 1 Maja 26,	2 poł. XIX w.
28.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 5,	XVIII w., 2 poł. XIX w.
29.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 7a,	XVIII w., 2 poł. XIX w.
30.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 8,	XIX/XX w.
31.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 10,	XIX/XX w.
32.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 11,	XVIII w., pocz. XIX w.
33.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 12,	XIX/XX w.

34.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 13,	XIX/XX w.
35.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 14,	pocz. XX w.
36.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 15,	pocz. XX w.
37.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 16,	pocz. XX w.
38.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 17,	pocz. XX w.
39.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 18,	pocz. XX w.
40.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 19,	pocz. XX w.
41.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 20,	XIX/XX w.
42.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 21,	1 poł. XIX w.
43.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 24,	XVIII w., 2 poł. XIX w.
44.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 28,	XIX/XX w.
45.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 30,	1 ćw. XX w.
46.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 38,	lata 20. XX w.
47.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 39,	ok. 1910 r.
48.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 41,	pocz. XX w.
49.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 44,	pocz. XX w.
50.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 45,	pocz. XX w.
51.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 46,	pocz. XX w.
52.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 48,	ok. 1910 r.
53.	Dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 50,	pocz. XX w.
54.	Zespół budynków, ul. Mickiewicza 54: a. Dom mieszkalny, b. Budynek gospodarczy,	pocz. XX w.
55.	Dom mieszkalny, ul. Przyjaciół Żołnierza 1,	ok. 1910 r.
56.	Dom mieszkalny, ul. Przyjaciół Żołnierza 3,	ok. 1910 r.
57.	Dom mieszkalny, ul. Przyjaciół Żołnierza 5,	ok. 1910 r.
58.	Dom mieszkalny, Rynek 2,	XIX/XX w.
59.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 1,	2 poł. XIX w., XX w.

60.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 3,	k. XIX w.
61.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 5,	XIX/XX w.
62.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 6,	XIX/XX w.
63.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 7,	XIX/XX w.
64.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 8,	XIX/XX w.
65.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 9,	XIX/XX w.
66.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 10,	pocz. XX w.
67.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 11,	XIX/XX w.
68.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 12,	pocz. XX w.
69.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 14,	k. XIX w.
70.	Dom mieszkalny, ul. Robotnicza 16,	XIX/XX w.
71.	Dom mieszkalny, ul. Szeroka 13,	1 poł. XIX w., XX w.
72.	Dom mieszkalny, ul. Szeroka 14, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 828/L z dn. 28.12.1988 r.*	XIX/XX w.,
73.	Dom mieszkalny, ul. Szeroka 15,	ok. 1910 r.
74.	Dom mieszkalny, ul. Szeroka 26, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 827/L z dn. 28.12.1988 r.*	XIX/XX w.,
75.	Dom mieszkalny, ul. Szkolna 2,	pocz. XX w.
76.	Dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 2,	pocz. XX w.
77.	Dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 8, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 830/L z dn. 28.12.1988 r.*	XIX/XX w.,
78.	Dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 11,	k. XIX w.
79.	Dom mieszkalny, ul. Wołowska 5,	lata 20. XX w.
80.	Dom mieszkalny, ul. Wołowska 43,	pocz. XX w.
81.	Dom mieszkalny, ul. Żołnierska 1,	pocz. XX w.
82.	Zespół dworca kolejowego, własność: Skarb Państwa, *Nr rej. 806/L z dn. 28.12.1987 r.* a. Budynek dworca b. Wieża ciśnień c. Budka dróżnika d. Nastawnia e. Rampy towarowe f. Budynek mieszkalno-biurowy I	1874-1900 r.,

	g. Budynek mieszkalno-biurowy II h. Magazyn	
83.	Zakład Mleczarski, ul. Legnicka 2,	XIX/XX w.
84.	Zespół budynków Przetwórstwa Owoców, ul. 1 Maja 28: Budynek administracyjno-produkcyjny, Budynek produkcyjny,	 1915 r. XIX/XX w.
85.	Most drogowy na rzece Odrze,	XIX/XX w.
86.	Bunkier przy moście (na lewym brzegu Odry),	XIX/XX w.
87.	Bunkier przy moście (na prawym brzegu Odry),	XIX/XX w.
88.	Magazyn Zarządu Odrzańskiej Drogi Wodnej, ul. Wołowska 61,	pocz. XX w.
89.	Cmentarz Żydowski, własność: Urząd Miasta i Gminy Ścinawa, *Nr rej. 750/L z dn. 28.12.1987 r.*	
90.	Dawny cmentarz ewangelicki	
91.	Dawny cmentarz katolicki	
92.	Dawny cmentarz przyklasztorny,	lata 60. XIX w.
93.	Cmentarz parafialny,	ok. poł. XIX w.

2. **Strefa ochrony sanitarnej cmentarzy**:
1) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarzy skanalizowanych w odległości 50m od granicy cmentarza, a dla cmentarzy nie skanalizowanych w odległości 150m od granicy,
2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

3. **Strefy ochrony ujęć wody**:
1) określa się strefę ochrony sanitarnej dla ujęć wody zgodnie z przepisami szczegółowymi.

4. **Strefa zagrożenia powodziowego**:
1) określa się strefę zagrożenia powodziowego wody 1%, której obszar został przedstawiony na rysunku planu kreskowaniem,
2) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzą obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
a) zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych i inwestycji, które w razie wystąpienia powodzi mogą niekorzystnie wpływać na swobodny przepływ wody, środowisko naturalne oraz zdrowie ludzi i zwierząt, a także gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
b) zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,

c) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
d) zabrania się zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu,
e) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych zawierających kondygnacje podziemne,
f) dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych na słupach,
g) w nowo realizowanych obiektach należy stosować materiały wodoodporne konstrukcyjne oraz wykończeniowe,
h) fundamenty nowo realizowanych obiektów powinny być odpowiednio skonstruowane i głęboko posadowione na warstwach gruntów, które nie ulegną rozmyciu,
i) wszelkie instalacje w przyziemiu budynków powinny być zabezpieczone przed zamoczeniem,
j) przyłącza elektryczne i techniczne powinny być usytuowane na wysokości powyżej spodziewanego poziomu wody powodziowej,
k) kocioł instalacji grzewczej i cieplnej wody powinien być umieszczony na kondygnacji powyżej spodziewanego poziomu wody powodziowej,
l) ściany fundamentowe oraz przyziemie należy zaizolować izolacją pionową i poziomą,
m) w przyziemiu budynków należy zaprojektować odpowiednio duże okna i bramy garażowe, które w razie wystąpienia zalewu umożliwią swobodny przepływ wody,
3) dla nowych obiektów budowlanych stawianych na słupach obowiązują następujące zasady:
a) konstrukcja dolnej części budynku powinna opierać się na odpowiednim szkielecie żelbetowym,
b) pomieszczenia mieszkalne powinny być położone dostatecznie wysoko, powyżej poziomu spodziewanej wody powodziowej,
c) w przyziemiu budynku powinny znajdować się pomieszczenia gospodarcze, garaże lub letnie nie ogrzewane pomieszczenia mieszkalne; kondygnacja taka powinna być usytuowana na odpowiednio wysokim nasypie,
d) ściany osłonowe przyziemia powinny być tak wykonane i z takich materiałów, aby nie tamowały przepływającej wody,
4) wszelka zabudowa oraz prowadzenie robót i czynności na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, wymagają przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej i ochrony środowiska,
5) dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych wyznacza się 50m strefę ochronną liczoną od stopy wału oraz zabrania się:
a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
b) uprawy gruntu, sadzenie drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału,
c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
d) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wały,
e) wszelkie odstępstwa od wyżej wymienionych ustaleń wymagają uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej,

§ 10.

Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,
2) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana,
4) dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
5) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 4 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
6) na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją tereny.

§ 11.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

1) Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20m,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 24m,

2) Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych :
a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
wolnostojącej = 800 m^2,
bliźniaczej = 700 m^2,
szeregowej = 500 m^2,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1000 m^2,
c) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1200 m^2,

§ 12.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.
1) tereny nowo projektowanej zabudowy MN, MNU, MU, MW, MWu 30 %,
2) tereny nowo projektowanych usług U, KS, US, P, AG, 30 %,

§ 13.

1) W granicach określonych w §1 tracą ważność ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego u zbiegu ulic Wł. Jagiełły i T. Kościuszki w mieście Ścinawa dotyczącego działek 544/1 do 544/15, 544/16, 545, 546/1 dr., 546/2dr., zatwierdzonego uchwałą nr 203 Rady Gminy i Miasta w Ścinawie z dnia 30 grudnia 1997r.
2) W granicach określonych w §1 tracą ważność ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ul. Klasztornej w Ścinawie, zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/214/2001 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ścinawa.

§ 15.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ścinawie