Burmistrz Ścinawy

ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA ŚCINAWA

Uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie
nr LXXIV / 348 / 2009 z dnia 26 LISTOPADA 2009

opublikowane

w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
nr 72 z dnia 19 kwietnia 2010 poz. 1122

OPRACOWANIE:

PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA" s.c.
Z.Gałuszka, K. Mularczyk
55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30
www.ppugama.z.pl e-mail: ppugama@op.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka	GŁÓWNY PROJEKTANT wpis do ZOIU nr Z – 129
mgr inż. Krzysztof Mularczyk	PROJEKTANT wpis do ZOIU nr Z – 130
mgr inż. Małgorzata Studenna	PROJEKTANT
mgr inż. Ziemowit Folcik	PROJEKTANT
mgr inż. Łukasz Klimczuk	PROJEKTANT

Ścinawa 2009

UCHWAŁA NR LXXIV / 348 / 2009
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE
Z DNIA 26 LISTOPADA 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1, 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 : z późniejszymi zmianami) art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Ścinawie nr: XXV/112/2008 z dnia 25 stycznia 2008 roku, XXV/113/2008 z dnia 25 stycznia 2008 roku, XXVII/121/2008 z dnia 29 lutego 2008 roku, XXX/131/2008 z dnia 22 kwietnia 2008 roku, XXXIII/139/2008 z dnia 2 czerwca 2008 roku - w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa, uchwałą korygującą Rady Miejskiej w Ścinawie nr XLIII/212/2008 z dnia 26 listopada 2008 r. i po stwierdzeniu zgodności planu ze Studium, uchwala się co następuje:

§ **1.**

Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa.

§ **2.**

1. Rysunki zmiany planu w skali 1:1000, będące załącznikami graficznymi nr 1 - 23 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu –załącznik nr 24 oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 25 są integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granice opracowania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) symbole określające przeznaczenie terenu: **MNU, MU, MN, MW, AG, U, UT, ZP, R, KDpj, KS,**
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   5) granice strefy ochrony konserwatorskiej,
   6) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza
3. Ustaleniami planu są również inne elementy rysunków planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ **3.**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
)1 **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym 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 zmiany planu, będący załącznikami graficznymi nr 1 - 23 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie przedstawionymi na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

)4 **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,

)5 **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,

)6 **wysokość budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu,

)7 **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne

)8 **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

)9 **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub uzupełniającej funkcji określonej w zmianie planie,

)10 **uciążliwości -** należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska , a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami ,

)11 **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,

)12 **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,

)13 **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie nieuciążliwe usługi, a w szczególności:
-)a handlu detalicznego,
-)b gastronomii,
-)c rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną,
-)d obsługi działalności gospodarczej,
-)e pocztowe i łączności,

)14 **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to drogi, sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),

)15 **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę budynkami lub powierzchnie utwardzone

)16 budynku gospodarczym – rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych,

)17 **obiekcie małej architektury** – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

)18 **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej.

)19 **wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu,

)20 **usługi turystyki** – rozumie się przez to:
)a pola biwakowe,
)b domy letniskowe,
)c campingi,
)d pensjonaty,
)e hotele,
)f ośrodki wypoczynkowe,
)g lokale gastronomiczne,
)h przystanie rzeczne.

§ 4.
Ustalenia ogólne

Na całym obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   1) obszar objęty zmianą planu przeznaczony jest pod teren:
   – **MN -** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   – **MU –** zabudowy mieszkaniowo – usługowej
   – **MNU –** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
   – **MW –** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
   – **AG –** tereny aktywności gospodarczej
   – **U –** tereny usług
   – **UT –** usługi turystyki
   – **ZP –** zieleń urządzona
   – **R –** tereny rolnicze
   – **KDpj –** ciągi pieszo – jezdne
   – **KS -** tereny obsługi komunikacji
   2) linie rozgraniczające tereny określone są na rysunku planu,
   3) Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania gruntów. Oznacza to dopuszczenie wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
   4) zasady zagospodarowania terenów określone są w § 5.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się wymóg kształtowania terenów objętych planem tak by tworzyły harmonijną całość z sąsiednimi terenami i nie zakłócały swoją formą wyglądu terenów sąsiednich,

2) na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: potrzeby ochrony środowiska określa § 10,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określa § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
   2) szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa § 5.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
   1) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze,
   2) na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony ujęć wody,
   3) na terenie objętym planem nie występuje zbiornik wód podziemnych,

7. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: szczegółowe zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane określa § 11.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 5.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) zasady rozbudowy i budowy systemy komunikacyjnego określa § 6,
   2) zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej określa § 7.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
    1) na terenie objętym planem ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenu do momentu podjęcia nowych działań inwestycyjnych,
    2) funkcję istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, ustala się jako tymczasową,

11. Stawki procentowe, na podstawie, których ustała się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r., ustala § 12.

§ 5.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

Na podstawie uchwały nr XXV/112/2008 z dnia 25 stycznia 2008 roku Rady Miejskiej w Ścinawie

Załącznik nr 1 (działki nr :4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,60,61,62,63,64,65,66 obręb 4):

1. **AG/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej, a zwłaszcza** przemysł, składy (zakłady produkcyjne i rzemieślnicze, bazy składy, magazyny, handel hurtowy i półhurtowy)

1) Dopuszczalne funkcje uzupełniające:
   a) obiekty biurowe,
   b) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
   c) elementy reklamowe,
   d) zieleń urządzona,
   e) 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) dopuszcza się lokalizacje kominów, masztów, zbiorników i urządzeń chłodniczych o dowolnej wysokości,
   b) dopuszcza się lokalizacje wielko-kubaturowych obiektów produkcyjnych, handlowych, magazynowych, o nowoczesnej architekturze z wymogiem stworzenia walorów architektonicznych,
   c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
   d) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,

Załącznik nr 2 (działki nr: 79/1, 79/2, 80, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 82, 83, 84, 85, 86/1, 86/2, 87-103 obręb 3**):**

2. **U/KS/1**– przeznaczenie podstawowe: **U** - **tereny usług,** a w szczególności handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności, usługi komunikacyjne na wydzielonych działkach, równorzędna do usług funkcja podstawowa: **KS** - **tereny obsługi komunikacji** z dopuszczeniem usług komercyjnych a zwłaszcza stacje paliw, myjnie, usług handlu i gastronomii, warsztatów samochodowych , punktów wulkanizacyjnych , salonów samochodowych, handlu akcesoriami samochodowymi, stacji kontroli pojazdów.

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:
)i dopuszcza się lokalizacje kominów, masztów, zbiorników i urządzeń chłodniczych o dowolnej wysokości, zmienione brzmienie docelowe,

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

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

3) Teren obsługiwany wyłącznie od strony ulicy Witosa.

Na podstawie uchwały nr XXV/113/2008 z dnia 25 stycznia 2008 roku Rady Miejskiej w Ścinawie

Załącznik nr 3 (działka nr 360/12 obręb 2):

3. **MW/U/1** – 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 – usługi wielkopowierzchniowe, przybudowane lub wolnostojące na całej powierzchni terenu, 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,
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) w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) 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,
6) Teren objęty strefą „K” – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Załącznik nr 4 (działka nr 507 i 509/12 obręb 2):

4. **U/KS/1**– przeznaczenie podstawowe: **U** - **tereny usług** a w szczególności handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności, usługi komunikacyjne na wydzielonych działkach, równorzędna do usług funkcja podstawowa: **KS - komunikacji** z dopuszczeniem usług komercyjnych a zwłaszcza stacje paliw, myjnie, usług handlu i gastronomii, warsztatów samochodowych , punktów wulkanizacyjnych , salonów samochodowych, handlu akcesoriami samochodowymi, stacji kontroli pojazdów.

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) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
   b) dopuszcza się lokalizacje kominów, masztów, zbiorników i urządzeń chłodniczych o dowolnej wysokości,
   c) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
   d) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
1) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9,
2) Zakazuje się obsługi terenu z drogi krajowej nr 36,
3) Linia zabudowy - 25m od krawędzi drogi krajowej nr 36.

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

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) 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,
5) Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
6) Dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
7) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod lokalizację usług,
8) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod parkingi,
9) Można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,
10) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9,
11) Zaleca się wprowadzenie pasów zielenie izolacyjnej (szerokości 15-20m) od strony drogi krajowej,
12) Zakazuje się obsługi terenu z drogi krajowej nr 36,
13) Linia zabudowy – 25m od krawędzi drogi krajowej nr 36.

Załącznik nr 5 (działka nr 265/5 i 322 obręb 2):

6. **MNU/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,** wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa o niskiej intensywności zabudowy,

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
2) 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,
3) 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,

Załącznik nr 6 (działki nr: 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 169/5, 168/2, 165/2 obręb 2):

7. **MN/UT/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca, bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku) lub usługi turystyki, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 16

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona,
2) 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 ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
3) 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) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażach lub towarzyszących,

4) Miejsce, w którym zlokalizowany był klasztor oo. bonifratrów, inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia badań archeologiczno – architektonicznych, a nad wszelkimi pracami ziemnymi zapewnić nadzór archeologiczny, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5) Cały teren objęty strefą „OW" – obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
6) **KDL/1 drogi publiczne**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi lokalnej**,
   1) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-16m,
   2) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
   3) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym,
   4) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
   5) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
   6) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
   7) Teren objęty strefą „OW" – obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Załącznik nr 7 (działka nr 365 obręb 2):
8. **ZP/1** - przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona**, taka 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,
   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) dopuszcza się lokalizacje targowiska miejskiego, na którym można lokalizować obiekty murowane o powierzchni całkowitej nie większej niż 60m2 i wysokości nie większej niż 6 metrów do szczytu kalenicy (dachy o symetrycznym układzie połaci, w tym dopuszczalne wielospadowe o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej),
   f) dopuszcza się lokalizację szaletu miejskiego,
   g) dopuszcza się ogrodzenie terenu murem ceglanym lub innym o wysokości do 2 metrów.

2) Teren objęty strefą „OW" – obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Załącznik nr 8 (działka nr 301 obręb 2):
9. **ZP/1** - przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona**, taka 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,
   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) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego o powierzchni nie większej niż 60m2 i wysokości nie większej niż 6 metrów do szczytu kalenicy (dach o symetrycznym układzie połaci, w tym dopuszczalny wielospadowy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej).

2) Miejsce, w którym zlokalizowany był budynek kościoła katolickiego, a wcześniej domy mieszczańskie,
w przypadku lokalizacji lokalu usługowego inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia badań archeologiczno – architektonicznych a nad wszelkimi pracami ziemnymi zapewnić nadzór archeologiczny, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3) Teren objęty strefą „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej, „K" – ochrony krajobrazu kulturowego, „OW" – obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Załącznik nr 9 (działka nr 261 i 262 obręb 2):

10. **U/1**- przeznaczenie podstawowe- **usługi** na wydzielonych działkach - obejmujące: pensjonaty, hotele, restauracje, oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego.

1) Przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi handlu, gastronomii,
b) usługi kultury (m. in. galerie, obiekty widowiskowe)
c) obiekty sportowe,
d) parkingi,
e) zieleń parkowa,
f) zabudowa mieszkaniowa – jako lokale właścicieli lub zarządców obiektów usługowych,
2) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 20 m,
b) obowiązuje stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
3) Dawne seminarium nauczycielskie: wyznacza się strefę „A" ochrony konserwatorskiej ze względu na objęcie wpisem do rejestru zabytków dwóch budynków – pozostałości dawnego seminarium nauczycielskiego; ewentualna zabudowa na tym terenie może powstać w miejscu nieistniejących obiektów zespołu – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 punkt 1.
4) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego, – obowiązują ustalenia zawarte w § 9

Na podstawie uchwały nr XXVII/121/2008 z dnia 29 lutego 2008 roku Rady Miejskiej w Ścinawie

Załącznik nr 10 (działka nr 128 obręb 3):

11. **MU/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków jedno- lub wielorodzinnych mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
   a) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
   b) ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m od poziomu terenu do szczytu kalenicy
   c) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
   d) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
   e) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,

12. **R/1** – 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, 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.
5) Ustanawia się rezerwę 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.

Załącznik nr 11 (działka nr 373/2 obręb 2):

13. **MU/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków jedno-lub wielorodzinnych mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
   a) 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

b) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
c) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
d) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
e) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,

2) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego– obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Załącznik nr 12 (działka nr 21 obręb 2):

15. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 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, nie przekraczające 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) Dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielonych działek budowlanych realizować przez zjazdy na wydzieloną drogę wewnętrzną,
5) 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) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

Załącznik nr 13 (działka nr 498 i 502/3 obręb 2):

16. **UT/1,2**- przeznaczenie podstawowe- **usługi turystyki** na wydzielonych działkach- obejmujące zwłaszcza: pensjonaty, hotele, 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) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków usługowych na trzy kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu 12 m,
b) 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,
c) obowiązuje maksymalna wysokość nowo realizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,

3) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego– obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Załącznik nr 14 (działka nr 102/6 obręb 2):

17. **U/1** – 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) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

3) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego– obowiązują ustalenia zawarte w § 9,
4) Zakazuje się obsługi terenu z drogi krajowej nr 36.

Załącznik nr 15 (działka nr 286 obręb 1):

18. **MU/1** – 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 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) 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
5) Dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych, po uprzednim uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
6) Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
7) Ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny,
8) Dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
9) Dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług (w tym zakład samochodowy),
10) Można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,

Załącznik nr 16 (działka nr 445 obręb 2):

19. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 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) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażach lub budynkach towarzyszących,
5) Teren objęty strefą „K” – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Na podstawie uchwały nr XXX/131/2008 z dnia 22 kwietnia 2008 roku Rady Miejskiej w Ścinawie

Załącznik nr 17 (działka nr 51/1 obręb 4):

20. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi agroturystyczne, stadnina koni, gastronomiczne, hotelarskie, dom weselny, wbudowane lub wolnostojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące na tyłach działki, nie przekraczające 30% powierzchni 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) dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielonych działek budowlanych realizować przez zjazdy na wydzieloną drogę wewnętrzną,
5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażach lub budynkach towarzyszących,

Załącznik nr 18 (działka nr 430/21,430/22, 430/23, 430/26, 430/27, 430/28, 430/24, 432/5, 432/6, 432/7, 432/8, 432/9, 432/15, 432/16, 432/17, 432/19, 432/20, 432/21, 433/14, 433/15, 433/16, 433/12, 430/2, 423/1, 423/2, 422/2, 422/3, 422/4, 422/5, 422/6, 557/6, 557/7, 557/8, 557/9, 557/10, 557/11, 558/2, 558/3, 558/5, 558/6, 558/7 obręb 2):

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

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
2) Modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) Budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
4) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
5) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące i parkingi na całości działki,
6) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
7) 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
8) Dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych, po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

9) Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
10) Ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny,
11) Dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
12) Dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
13) Można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,
14) Zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
15) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
16) W granicach strefy od cmentarza zabrania się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej na pobyt ludzi,

22. **KDpj – ciągi pieszo-jezdne**, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
1) Szerokość w liniach rozgraniczających = min 5m,
2) Szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5m,
3) Minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym

Załącznik nr 19 (działka nr 440/1, 440/2 obręb 2):
23. **MU/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, wielorodzinna, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,
1) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
2) Modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) Budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
4) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
5) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
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) Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
8) Ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny,
9) Dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
10) Dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,

11) Można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,
12) W strefie ochronnej od cmentarza ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
13) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9

Załącznik nr 20 (działka nr 187 obręb 2):

24. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi (w tym warsztat samochodowy) wbudowane w części parterowej lub wolnostojące, 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) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
d) 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.),
5) Teren objęty strefą „B" – ochrony konserwatorskiej, „K" – ochrony krajobrazu kulturowego, „OW" – obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Załącznik nr 21 (działka nr 50/2 obręb 1):

25. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 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) dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielonych działek budowlanych realizować przez zjazdy na wydzieloną drogę wewnętrzną,
5) Przez teren przebiega wariant alternatywnej obwodnicy Ścianawy w ciągu drogi krajowej nr 36,
6) Docelowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową uwarunkowane jest wydaniem przez organ ochrony środowiska decyzji środowiskowej dla wariantu południowego obwodnicy Ścinawy w ciągu drogi krajowej nr 36,
7) 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) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

Załącznik nr 22 (działka nr 232/9, 232/10, 232/11, 232/12, 232/13 obręb 2):

26. **MN/1-2** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 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,
3) Dopuszcza się przeznaczenie całości budynku na usługi,
4) 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,
5) 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) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

6) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

27. **ZP/1** - 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 parkingu dla samochodów osobowych, obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

e) dopuszcza się lokalizacje obiektu usługowego o powierzchni nie większej niż 60m2 i wysokości nie większej niż 6 metrów do szczytu kalenicy (dach o symetrycznym układzie połaci, w tym dopuszczalny wielospadowy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej).

f) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

28. **KDpj – ciągi pieszo-jezdne**, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,

1) Szerokość w liniach rozgraniczających = min 5m,
2) Szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5m,
3) Minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym

Na podstawie uchwały nr XXXIII/139/2008 z dnia 2 czerwca 2008 roku Rady Miejskiej w Ścinawie

Załącznik nr 23 (działka nr 491/5 obręb 2):

29. **MU/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi (w tym warsztat samochodowy) wbudowane w części parterowej lub wolnostojące, 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) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
   d) przy zagospodarowaniu terenu należy zachować stanowisko kocanki piaskowej – gatunku objętego ochrona prawną.
5) Teren objęty strefą „K" – ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 6.
Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

1) Obsługę terenu objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2) Stycznie do terenu (zał. 17 do niniejszej uchwały) przebiega droga wojewódzka nr 372 (ul. Wrocławska), dla której obowiązuje:
   a) klasa zbiorcza Z,
   b) linie rozgraniczającą drogi zgodnie z obecnym stanem władania i dopuszczeniem ich poszerzenia na tereny przyległe na wniosek inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy,
   c) linie zabudowy dla nowych obiektów co najmniej 10m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej,
   d) wyklucza się bezpośrednie wyjazdy na drogę,
   e) nowe zjazdy na drogę wojewódzką tylko po uzgodnieniu z zarządca drogi,
   f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tylko za zgodą zarządzającego drogą.
3) Stycznie do terenu (zał. 13 i 22 do niniejszej uchwały) przebiega droga wojewódzka nr 111 (ul. Chobieńska), dla której obowiązuje:
   a) klasa zbiorcza Z
   b) linie rozgraniczającą drogi zgodnie z obecnym stanem władania i dopuszczeniem ich poszerzenia na tereny przyległe na wniosek inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy,
   c) linie zabudowy dla nowych obiektów co najmniej 10m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej,
   d) wyklucza się bezpośrednie wyjazdy na drogę,
   e) nowe zjazdy na drogę wojewódzką tylko po uzgodnieniu z zarządca drogi,
   f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tylko za zgodą zarządzającego drogą.

§ 7.
Zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Docelowo wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami należy sytuować pod ziemią. Lokalizacja w liniach rozgraniczających ulic lub innych przestrzeniach publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami terenów.
2. Nową sieć infrastruktury technicznej w terenie zabudowanym prowadzić w odległości nie mniejszej niż 1,5m od krawędzi jezdni w poboczach i chodnikach.
3. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi, bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się prowadzenie sieci na innych terenach niż te o których mowa w ust. 1, pod warunkiem zachowania ustaleń obowiązujących przepisów szczególnych przy projektowaniu sieci i po uzgodnieniu z właścicielami terenu.
4. Obsługę obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) **zaopatrzenie w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:
   a) rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie 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 zbiorczej (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) dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) na terenie działek położonych na terenach nie skanalizowanych, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, (za teren nie skanalizowany rozumie się działki, dla których nie stworzono warunków do podłączenia do urządzeń kanalizacyjnych, za tereny skanalizowane rozumie się działki, dla których stworzono warunki do podłączenia do urządzeń kanalizacyjnych).

3) **kanalizacja deszczowa:**
   a) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulic,
   b) odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
   c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na własnym terenie,
   d) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

3) **zaopatrzenie w gaz**:

a) dopuszcza się z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,

b) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni), zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 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,

d) ustala się alternatywnie z podziemnych zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na poszczególnych działkach

4) **elektroenergetyka** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
   a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
   b) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki
   c) ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej o napięciu 20kV, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe,
   d) dopuszcza się rozwój sieci elektroenergetycznej poprzez prowadzanie nowych odcinków linii niskiego napięcia, w postaci napowietrznej i kablowej,
   e) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych i napowietrznych oraz budowę stacji transformatorowych 20/04 kV wnętrzowych i napowietrznych,
   f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
   g) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak np. baterie słoneczne, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   h) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa wyżej wymienionych linii elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu z EnergiaPro GRUPA TAURON S.A. Oddział w Legnicy warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy lub porozumienia o przebudowę sieci elektroenergetycznej. Koszt przebudowy istniejących linii będzie ponosiła gmina lub właściciel terenu,
   i) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą terenu,
   j) zasilanie projektowanych obiektów w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   k) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.

7) **telekomunikacja**:
   a) ustala się poprzez podziemną sieć telefoniczną, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) dopuszcza się kanalizację kablową w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządzającego.

8) **gospodarka odpadami**:
   a) obowiązuje gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach i kontenerach, w sposób zapewniający ochronę środowiska,
   b) ustala się nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowo-gospodarczych na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych i unieszkodliwianie według przyjętego na terenie gminy systemu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   c) gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,

§ 8.

Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

§ 9
Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia konserwatorskie:

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) 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.

j) docelowo zakłada się likwidację obiektów dysharmonizujących układ przestrzenny zespołu staromiejskiego.

k) w porozumieniu ze Służbą Ochrony Zabytków jednorodny charakter i formę elementów małej architektury oraz rodzaj oświetlenia, szyldów i reklam.

l) należy zachować lub odtworzyć historyczne nawierzchnie ulic i placów.

m) wszelkie prace ziemne w obrębie strefy A należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora 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) o prowadzeniu prac ziemnych powiadamiać Służbę Ochrony Zabytków.

i) proponuje się lokalizację w miejscu dawnego seminarium obiektu użyteczności publicznej.

j) ochronie podlega także cmentarz przyklasztorny w zakresie układu zieleni oraz nagrobków. Prace r enowacyjne, 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:

1) Celami ochrony strefy **K** są:

a) zachowanie i rewaloryzacja historycznych kompozycji układów zieleni,
b) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
c) utrzymanie istniejącej historycznej zabudowy oraz nawiązanie w nowych i uzupełniających elementach do zasad historycznej kompozycji zespołu,
d) utrzymanie zasadniczego układu ulic, placów, ciągów pieszych i alejek.

2) Realizacja celów ochrony nastąpi poprzez ustalenia:
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,
c) wysokość realizowanej nowej zabudowy nie może zakłócać sylwety historycznego ośrodka miejskiego - wysokość, bryła i kubatura nie mogą przesłaniać panoramy miasta ani nad nią dominować,
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 być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków w ramach współistnienia elementów kompozycji współczesnej i historycznej.
g) nowa zabudowa powinna być realizowana w ramach kameralnych osiedli o intensywności zabudowy zbliżonej do osiedli istniejących do trzech kondygnacji z poddaszem.

4. 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).

1) wszystkie działania inwestycyjne uzgadniać należy z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, które podejmą decyzję dotyczącą wielkości i trybu badań archeologicznych.

5. stanowiska archeologiczne

Wszelkie prace ziemne w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zaznaczonych na rysunku planu, wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1) na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
a) dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
b) dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie przeprowadzenie tejże inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac

budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu,

c) w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, przedmiot ten wraz z miejscem znalezienia należy zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – burmistrza miasta i gminy,

d) na wszelkie prace prowadzone w obrębie stanowisk archeologicznych należy uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków. Inwestor zobowiązany jest na swój koszt zapewnić nadzór archeologiczny lub, w razie konieczności, przeprowadzić badania archeologiczne.

TABELA – stanowiska archeologiczne na obszarze miasta Ścinawa

Numer na mapie	Obszar AZP	Numer stanowiska	Funkcja	Kultura	Chronologia *(rejestr zabytków)*
16	73-22	15/34	Ślad osadnictwa Osada Osada		Pradzieje Wczesne średniowiecze XIV-XV wiek
17	73-23	16/18	Osada		Późne średniowiecze
31	73-22	30/64	Osada		XIV-XV wiek
34	73-22	33/70	Osada		XIV-XV wiek
35	73-22	34/70	Ślad osadnictwa Osada		Pradzieje XIII-XIV wiek
48	73-23	55/45	Osada		XIV-XV wiek
54	73-23	62/52	Ślad osadnictwa		XIV-XV wiek

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia sanitarne:

6. Strefa ochrony sanitarnej cmentarzy:

1) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarza w odległości 50m od granicy cmentarza,
2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 10.
Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Wszelka działalność w obrębie obszaru objętego zmianą planu 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. Zagospodarowanie ścieków bytowo-gospodarczych, technologicznych i deszczowych musi gwarantować ochronę środowiska, w tym wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
5. W celu zminimalizowania zanieczyszczeń atmosfery należy preferować rozwiązania oparte o energię odnawialną np.: systemy solarne, pompy cieplne, wiatrownie. Nie należy wykluczać żadnego z dostępnych nośników energii pod warunkiem uzyskania w wyniku procesu energetycznego (spalania, utleniania) spalin o niskiej emisji zanieczyszczeń.
6. Uciążliwość akustyczna obiektów usługowych winna zamykać się w granicach lokalizacji.
7. Powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
8. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących przepisów na terenie gminy.
9. Zaleca się rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług.
10. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.
11. Tereny znajdujące się w Obszarze Natura 2000 należy chronić zgodnie z zasadami obowiązującymi na Obszarze Natura 2000.

§ 11.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, o ile jest to możliwe (mierzonej w linii zabudowy), w zabudowie oznaczonej symbolem:

a) **MN -** zabudowy mieszkaniowej
- **-** jednorodzinnej - 20 m.
- **-** bliźniaczej - 10 m.
- **-** szeregowej - 6 m.

b) **MU –** zabudowy mieszkaniowo – usługowej - 22 m.

c) **MNU –** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - 22 m.

d) **MW –** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 25 m.

e) **AG –** tereny aktywności gospodarczej - 30 m.

f) **U –** tereny usług -20 m.

g) **UT –** usługi turystyki - 20 m.

2. Ustala się minimalną powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych, o ile jest to możliwe w zabudowie oznaczonej symbolem:

a) **MN -** zabudowy mieszkaniowej
- **-** jednorodzinnej - 800 m^2
- **-** bliźniaczej - 700 m^2
- **-** szeregowej - 500 m^2

b) **MU –** zabudowy mieszkaniowo – usługowej - 1000 m^2

c) **MNU –** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - 1200 m^2

d) **MW –** zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2000 m^2

e) **AG –** tereny aktywności gospodarczej - 3000 m^2

f) **U –** tereny usług - 1000 m^2
g) **UT –** usługi turystyki - 1000 m^2

3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące .Linie podziału oznaczone na rysunku planu należy traktować jako orientacyjne. Dopuszcza się korektę ich przebiegu, włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału.

§ **12.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. Nr 80. poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

§ **13.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ **14.**

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ścinawie

Załącznik nr 24 do uchwały nr LXXIV / 348 / 2009 z dnia 26 listopada 2009 r. Rady Miejskiej w Ścinawie

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 11 DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA ŚCINAWA

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie uwag		Rozstrzygniecie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... Z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**	**8.**	**9.**	**10.**	**11.**
Do projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa, nie zostały złożone żadne uwagi na podstawie art. 17 pkt 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ”O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.										

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ścinawie

Załącznik Nr 25 do uchwały nr LXXIV/348/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

1. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

1. ILEKROĆ W DALSZYCH PRZEPISACH NINIEJSZEJ UCHWAŁY JEST MOWA O:.....3

Z w/w prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutków finansowych		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	0,0
	Opłata adiacencka	0,0
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	62 394,75
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	552 946,00
	Sprzedaż gruntów gminnych	2 524 468,00
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	0,0
	Suma dochodów	3 139 808,75
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	0,0
	Koszty urządzenia zieleni publicznej	0,0
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej i infrastruktury technicznej	0,0
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0,0
	Spadek podatku od nieruchomości	0,0

	Suma kosztów	0,0
Suma kosztów i dochodów		**3 139 808,75**

Z analizy skutków finansowych wynika, że rozwój terenów przewidzianych w planie nie skutkuje dodatkowymi nakładami finansowymi dla budżetu gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa pełni przede wszystkim funkcje poprawy warunków zagospodarowania terenu ustalonego w poprzednim planie. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej są korzystną zmianą w planie powodując wzrost podatku od nieruchomości gruntowych.
Plan przewiduje znaczne obszary komercyjne, które nie tylko sprzyjają aktywizacji gospodarczej terenu, ale znacząco wpływają na pozytywny wynik prognozy. Dochody wynikające z przeznaczenia dużych terenów pod usługi i aktywność gospodarczą są najistotniejszym dochodem.
Głównym przypuszczalnym źródłem dochodów gminy będzie sprzedaż nieruchomości gruntowych i budynków.
Na terenie brak jest ponadto elementów konfliktowych, które wymagały by radykalnych działań i ograniczeń planistycznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest wykonany w związku z korektami obowiązującego planu nie ma wiec możliwości ograniczania kosztów poprzez ograniczenie rozwoju inwestycyjnego.