UCHWAŁA NR XCV/442/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia 28 października 2010 r..

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Ścinawa

Przystępuje się do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ścinawa, zatwierdzonych uchwałami nr XLIII/273/2005 i XLIII/274/2005 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2005 roku (Publikacja – Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 18.08.2005 roku Nr 156, poz. 3023, z późn. zm. i Publikacja – Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 18.08.2005 roku Nr 156, poz. 3024, z późn. zm.). 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. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr LXIX/328/2009 z dnia 15 września 2009 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Ścinawa i po stwierdzeniu zgodności planu ze Studium (uchwała nr LXXI/331/2009 z dnia 24 września 2009 r.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Ścinawa.

§ 2. 1. Rysunki zmian planu w skali 1 : 2000, będące załącznikami graficznym nr 1, 2, 3 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4 oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 5 są integralną częścią zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy 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: **MN, KDD,**
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Przedmiotem planu są zasady zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

4. Ustaleniami planu są również inne elementy rysunków planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

5. 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 załącznikiem graficznym nr 1, 2, 3 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie przedstawionymi 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) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), niebędącym 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 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,
8) **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,
9) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w zmianie planie,
10) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,
11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi:
    a) handlu detalicznego,

b) gastronomii,
c) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną,
d) obsługi działalności gospodarczej,
e) pocztowe i łączności,

12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),
13) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę budynkami lub powierzchnie utwardzone,
14) **budynku gospodarczym** – rozumie się przez to budynek przeznaczony do wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów i narzędzi,
15) **obiekcie małej architektury** – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
a) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
b) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławeczki, śmietniki itp.,
16) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 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,
– **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
2) linie rozgraniczające tereny określone są na rysunku planu,
3) 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:
1) potrzeby ochrony środowiska określa § 10.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym planem nie przewiduje się utworzenia przestrzeni publicznych.

6. 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.

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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
1) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze,
2) na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone powodzią,
3) na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony ujęć wody,
4) na terenie objętym planem nie występuje zbiornik wód podziemnych.

8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) na terenie objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia procedury scalenia,
2) 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,
3) szczegółowe zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane określa § 11.

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

10. 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.

11. 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.

12. 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:

Załącznik nr 1 miasto Ścinawa, obręb 1, działka nr 49.

1. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca 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 wolno stojące na tyłach działki w taki sposób, by nie były widoczne z drogi publicznej, nieprzekraczających 30% 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,
   a) w przypadku powstania alternatywnego wariantu obwodnicy Ścinawy wyznacza się linię zabudowy w odległości 25 m od krawędzi jezdni,
   b) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony akustycznej planowane tereny zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej należy rozgraniczyć pasem zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m,
7) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m, 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 nowo projektowanych 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 50% 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,
   g) Zakazuje się stosowania zewnętrznych podpór (kolumn) o przekroju koła, dopuszcza się podpory (kolumny) o przekroju kwadratu.

2. KDD/1 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 2, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej dojazdowej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).
2) Na terenie, o którym mowa w ust. 2, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi,
   b) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych,
   c) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   d) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni,
   e) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
   f) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
   g) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
   h) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

i) dopuszcza się realizacje sieci infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 2, obręb Dłużyce, działka nr 310/2.

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

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nieprzekraczających 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) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m, 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) nowo projektowane budynki nie mogą przekroczyć wysokości historycznych domów mieszkalnych, powstałych przed 1945 r.,
   d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
   f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
   h) Zakazuje się stosowania zewnętrznych podpór (kolumn) o przekroju koła, dopuszcza się podpory (kolumny) o przekroju kwadratu.

Załącznik nr 3, obręb Krzyżowa, działka nr 74.

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

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona.
2) Dopuszcza się j,ko funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nieprzekraczających 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) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m, 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) nowo projektowane budynki nie mogą przekraczać wysokości historycznych domów mieszkalnych, powstałych przed 1945 r.,
   d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
   f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

h) zakazuje się stosowania zewnętrznych podpór (kolumn) o przekroju koła, dopuszcza się podpory (kolumny) o przekroju kwadratu.

§ 6. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

1. Obsługę terenu objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

1) Stycznie do terenu (załącznik nr 1, miasto Ścinawa dz. nr 49) przebiega droga wojewódzka nr 292 (ul. Chobieńska), dla której obowiązuje:
   a) klasa zbiorcza Z,
   b) szerokość linii rozgraniczających zgodnie z obecnym stanem władania, w przypadku przebudowy wymagane jest uzyskanie co najmniej 25 m, w uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się mniejszą szerokość w liniach rozgraniczających,
   c) linie zabudowy dla nowych obiektów co najmniej 10 m 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 1,5 m 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: rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych 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 nieskanalizowanych, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
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 nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
4) **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,
5) **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 0,4kV, 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 strefy ochronnej wzdłuż przebiegu istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów wynoszącej 10 m dla linii o napięciu 20kV i 3 m dla linii o napięciu 0,4 kV,
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 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,

6) **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,

7) **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 składowisko 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) **zaopatrzenie w ciepło**: ustala się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

§ 9. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

§ 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 nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

3. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego 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. 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: **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m.

2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, o ile jest to możliwe w zabudowie oznaczonej symbolem: **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2.

§ 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 0%.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

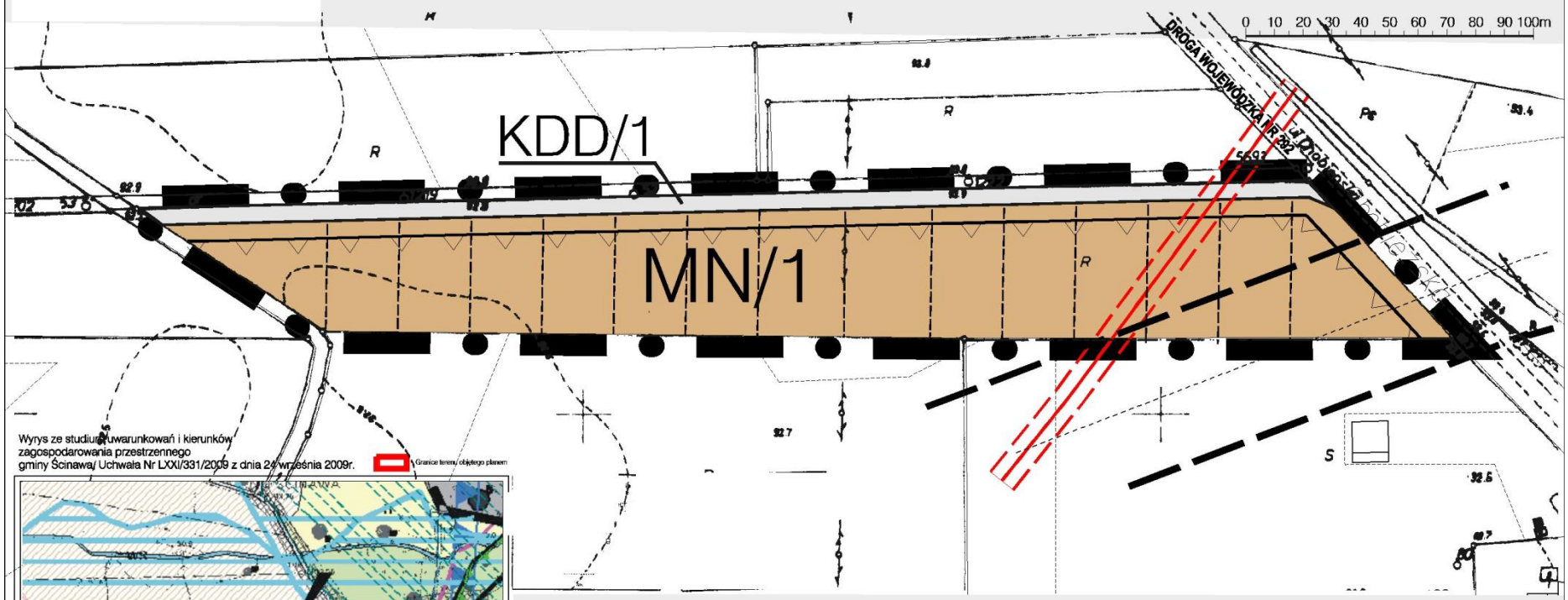
§ 14. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jan Tomasz Kotapka

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa

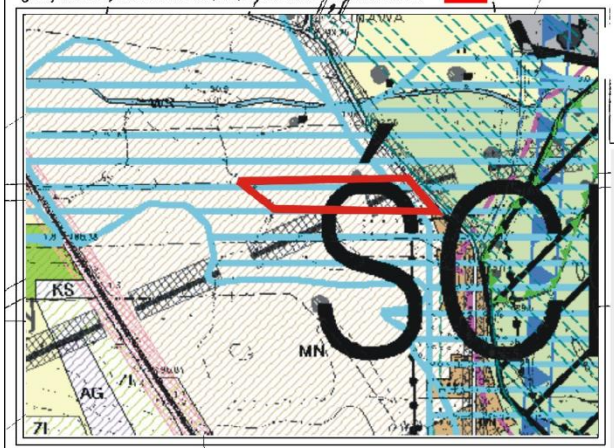
Działka nr 49, obręb 1 miasto Ścinawa

skala 1:2000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa/ Uchwała Nr LXXI/331/2009 z dnia 24 września 2009r.

Granice terenu objętego planem



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA REGULACYJNE:

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Proponowany podział na działki budowlane

Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCJONALNE:

MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Linie sieci elektroenergetycznych ze strefą ochronną

Wariant alternatywny przebiegu obwodnicy Ścinawy w ciągu drogi krajowej nr 36

KDD — Tereny dróg dojazdowych

Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"
56-120 Oborniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12
tel./fax (071) 352 51 30

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa

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

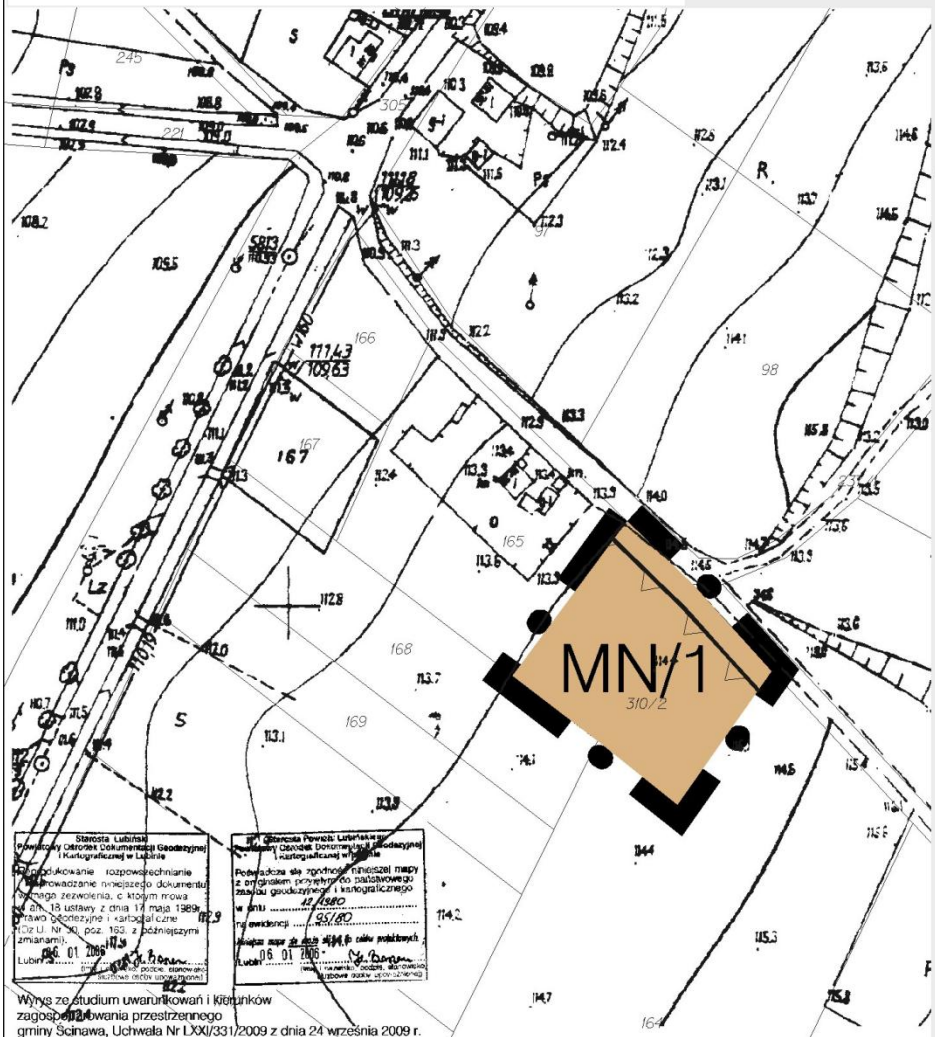
DATA: wrzesień 2010 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XCV/442/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 października 2010 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XCV/ /442/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 października 2010 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

Działka nr 310/2, obręb Dłużyce



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, Uchwała Nr LXXI/331/2009 z dnia 24 września 2009 r.

- Granica terenu objętego planem



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA REGULACYJNE:

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCJONALNE:

MN/ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"
55-120 Oborniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12
tel./fax (071) 352 51 30

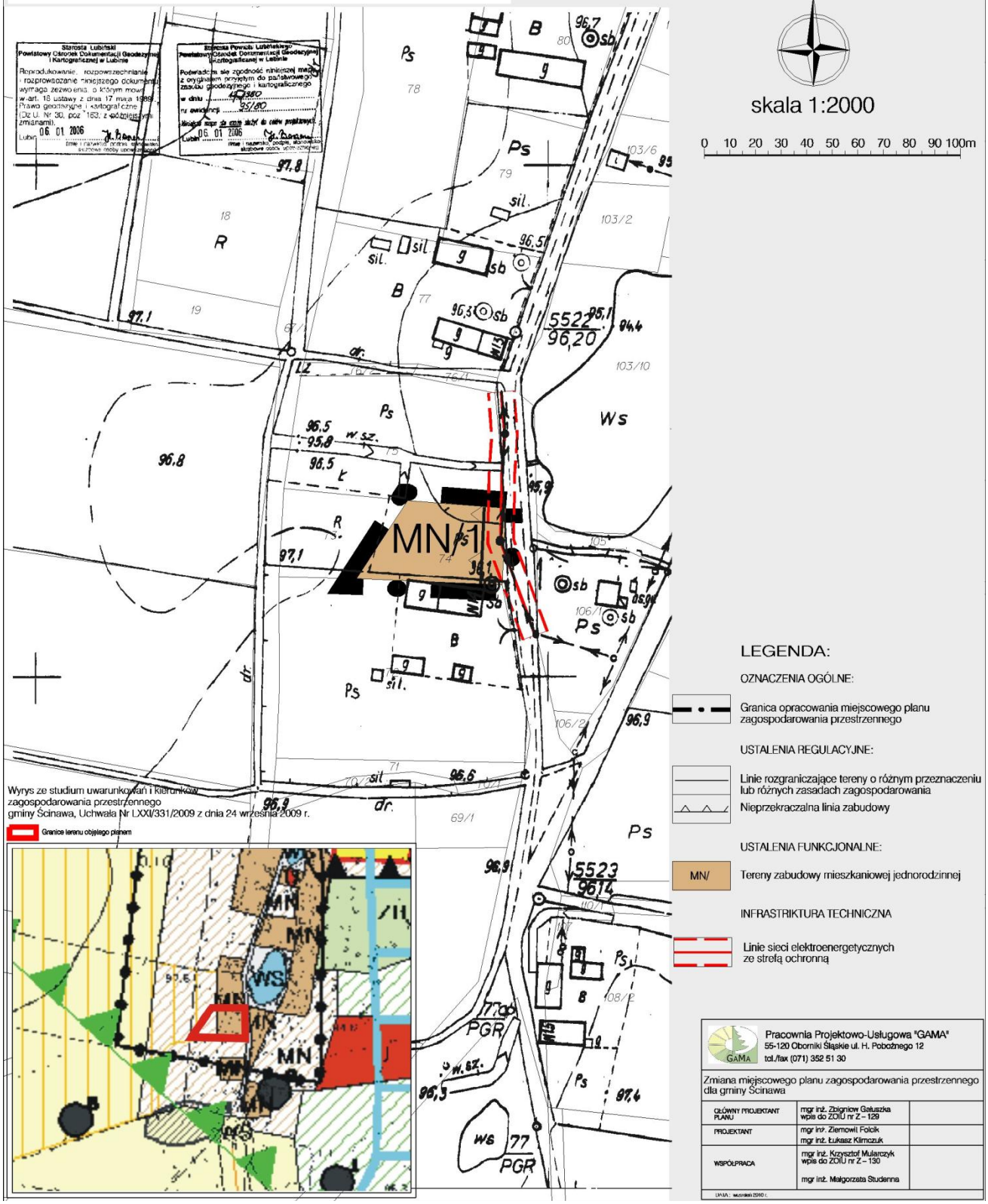
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XCV/ /442/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 października 2010 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

Działka nr 74, Krzyżowa



Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"
55-120 Oborniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12
tel./fax (071) 352 51 30

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XCV/ /442/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 października 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA I GMINY ŚCINAWA:
- dz. nr 49 obręb 1 miasto Ścinawa, dz. nr 310/2 obręb Dłużyce, dz. nr 74 obręb Krzyżowa.

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 XCV / 442 /2010 Z dnia 28.10.2010 r.		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 i gminy Ścinawa, nie zostały złożone żadne uwagi na podstawie art. 17 pkt 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. "O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym".										

Załącznik nr 5 do uchwały nr XCV/ /442/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 października 2010 r.

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

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:

- Analizę i charakterystyka ustaleń projektu planu
- Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- Analizę dochodów gminy wynikających z:
  - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
  - Opłat adiacenckich
  - Wzrostu podatku od nieruchomości
  - Sprzedaży gruntów gminnych
  - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- Analizę kosztów gminy wynikających z:
  - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
  - Kosztów infrastruktury technicznej
  - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości

- Spadek podatku od nieruchomości

Realizacja zmiany planu powoduje jedynie korzyści, polegające na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na terenie.

Zestawienie skutków finansowych planu w okresie 10 lat.

Prognozowane skutku finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	31 704,28
	Opłata adiacencka	0,0
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	29 686,79
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	0,0
	Sprzedaż gruntów gminnych	0,0
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	3 934,65
	Suma dochodów	**65 325,72**
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		**65 325,72**

Z analizy skutków finansowych wynika, że rozwój terenów przewidziany w planie nie skutkuje dodatkowymi nakładami finansowymi dla budżetu gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Ścinawa pełni przede wszystkim funkcje poprawy warunków zagospodarowania terenu ustalonego w poprzednim planie.
Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, są korzystną zmianą w planie powodując wzrost podatku od nieruchomości gruntowych.
Głównym przypuszczalnym źródłem dochodów gminy będzie wzrost podatku od nieruchomości gruntowych i z opłaty planistycznej
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 plany nie ma wiec możliwości ograniczania kosztów poprzez ograniczenie rozwoju inwestycyjnego.

Prognozowane dochody gminy w okresie 10 lat wyniosły **65 325,72.**

Synteza wniosków

Analiza finansowa planu wykazuje, że ustalenia projektu planu są ekonomicznie zrównoważone i uzasadnione. W perspektywie dłużej niż okres prognozy możliwe jest uzyskanie faktycznych dochodów. Ponieważ projekt planu stanowi korektę obowiązującego planu pod konkretne zgłoszone potrzeby i problemy przestrzenne nie występuje konieczność propozycji innych rozwiązań przestrzennych.