Uchwała Nr VII/31/15
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 26 marca 2015r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa.

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2012.647 ze zmianami), art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (t.j. Dz.U.2013.594 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie Nr XCVIII/329/14 z dnia 15 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa zatwierdzonego uchwałą Nr LXXI/331/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 24 września 2009 r., zmienionego uchwałą Nr XC/286/14 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 27 lutego 2014 r. Rada Miejska w Ścinawie **uchwala** co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/274/2005 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2005 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje:
   1) Działki numer ewidencyjny: 311, 338, 351/10, 458/4, 459/11, 461, 478, 490/2, 490/4, 413/5, oraz część działek numer ewidencyjny: 147/2, 165, 1220, 1514 i 1650/190 zlokalizowane w obrębie miejscowości Tymowa, gmina Ścinawa;
   2) Działki numer ewidencyjny: 60/3, 191/1, 434/5 i 249 zlokalizowane w obrębie miejscowości Lasowice, gmina Ścinawa;
   3) Działkę numer ewidencyjny 96 zlokalizowaną w obrębie miejscowości Buszkowice, gmina Ścinawa.

3. Granice obowiązywania planu określają rysunki planu:
   1) rysunek planu nr 1 w skali 1:2000, obejmujący działki nr 311, 338, 351/10, 458/4, 459/11 i 461 oraz część działek nr 147/2, 165, 1220, 1514 i 1650/190 w obrębie miejscowości Tymowa, gmina Ścinawa, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rysunek planu nr 2 w skali 1:2000, obejmujący działki nr 478, 490/2, 490/4 i 413/5 w obrębie miejscowości Tymowa, gmina Ścinawa, stanowiący załącznik nr 2;
   3) rysunek planu nr 3 w skali 1:2000, obejmujący działki nr: 60/3 i 191/1 w obrębie miejscowości Lasowice, gmina Ścinawa, stanowiący załącznik nr 3;
   4) rysunek planu nr 4 w skali 1:2000, obejmujący działki nr: 249 i 434/5 w obrębie miejscowości Lasowice, gmina Ścinawa, stanowiący załącznik nr 4;
   5) rysunek planu nr 5 w skali 1:2000, obejmujący działkę nr 96 w obrębie miejscowości Buszkowice, gmina Ścinawa, stanowiący załącznik nr 5.

4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
   1) część graficzna - rysunki planu w skali 1:2000 – załączniki nr: 1, 2, 3, 4 i 5;
   2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 6;
   3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 7.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową, usługową,

mieszkaniowo-usługową, produkcyjno-usługową i komunikację zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art.15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie –** należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
2) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ścinawie;
3) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący łącznie załączniki nr: 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały;
4) **obszarze –** należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
5) **terenie jednostki** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji;
6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczeniu (użytkowania, funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego) chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków– maksymalne przekroczenie linii zabudowy dla tych elementów budynku nie może być większe niż 1m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy również: elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ogranicza lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, sieci infrastruktury technicznej, wolnostojących – trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
11) **działalności usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności i nie wytwarzającą dóbr materialnych, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
12) **działalności produkcyjnej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą dobra materialne, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
13) **produkcji i usługach rzemieślniczych –** należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną we własnym imieniu i na własny rachunek przez właściciela, przy zatrudnieniu do 20 pracowników;
14) **zbiorczych sieciach i obiektach infrastruktury** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty związane z uzbrojeniem terenu, obsługujące więcej niż jedną działkę, dla których w planie nie określa się jednoznacznej lokalizacji;

15) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.
2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu :
   1) Granica obszaru objętego planem;
   2) Przeznaczenie (funkcja) terenów;
   3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   4) Nieprzekraczalna linia zabudowy;
   5) Wymiarowanie w metrach dotyczące linii zabudowy i terenu komunikacji;
   6) Granica strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza;
   7) Granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **1- 4 MN i 6-8 MN**,
   2) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem **1-3 MNU i 5 MNU**;
   3) Teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
   4) Teren zabudowy produkcyjno-usługowej – oznaczony symbolem **PU**;
   5) Teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem **KDP**.
2. Ustala się wydzielenie obszaru objętego planem jako terenu funkcjonalnego, liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu – załączniki nr: 1, 2, 3, 4 i 5.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
   1) Wprowadzenie nowej zabudowy w wyznaczonych ramach przypisanych dla terenu jednostki;
   2) Zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektów i wielkości powierzchni zabudowy.
2. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki z zachowaniem warunków szczegółowych niniejszej uchwały.
3. Wszystkie ustalenia określone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie dla każdej działki zlokalizowanej w jego granicach.

§ 7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) Tereny objęte planem położone są na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych JCWP PLRW60002313949 – „Przychowska Struga".
   Planowane zagospodarowanie terenów uwzględniać musi ochronę tego cieku.
   2) Warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjęta i rozplanowana w obrębie obszaru objętego planem lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji.
   3) Masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować na obszarze planu, a w przypadku braku takiej możliwości, urobek

wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne.

4) Na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami:
   a) Ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek;
   b) Odpady niebezpieczne gromadzone być muszą w osobnych, szczelnych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów nie reagujących z gromadzonymi odpadami. Ich lokalizacja wykluczać musi dostęp osób postronnych.
   c) W celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia.
5) Funkcjonowanie obiektów zlokalizowanych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego i przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
6) W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy oznaczonych symbolami:
   a) **MN** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) **MNU** – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
7) Ochronę krajobrazu kulturowego realizować należy poprzez spełnienie warunków zawartych w §8 ust.6.

§ 8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem nie występują budynki objęte wojewódzką ewidencją zabytków. W gminnej ewidencji zabytków ujęte są zlokalizowane we wsi Tymowa, na działce nr ewidencyjny 461 (teren ozn. **1MNU**):
   a) budynek mieszkalny nr 142,
   b) dwa filary bramne.
2. Tereny oznaczone symbolami **KDP**, **2MNU**, **7MN** i **8MN** zlokalizowane są poza strefami ochrony konserwatorskiej i strefami obserwacji archeologicznej. Dla terenów tych nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony dóbr kultury współczesnej oraz ochrony krajobrazu kulturowego.
3. Teren oznaczony symbolem **6MN** graniczy z zabytkowym parkiem wpisanym do rejestru zabytków, objętym strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”. Działania na terenie **6MN** nie mogą mieć negatywnego wpływu na park a w szczególności na jego układ wodny i drzewostan.
4. Pozostałe tereny objęte planem zlokalizowane są w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej:
   1) Teren oznaczony symbolem **PU** zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i strefie obserwacji archeologicznej „OW”;
   2) Tereny oznaczone symbolami **1MN**, **3MN**, **4MN**, **1MNU** i **U** zlokalizowane są w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” i w strefie obserwacji archeologicznej „OW”;
   3) Tereny oznaczone symbolami **2MN** i **5MNU** oraz część terenu oznaczonego symbolem **3MNU** zlokalizowane są w strefie obserwacji archeologicznej „OW”.
5. Dla terenów wymienionych w ust. 4 obowiązują następujące wymogi związane z ochroną zabytków archeologicznych:
   1) Na terenie oznaczonym symbolem **5MNU** znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr AZP 33/115/72-22 – osada-późne średniowiecze (XIV, XV wiek);
   2) Sposób prowadzenia prac w obrębie stanowiska archeologicznego nr AZP 33/115/72-22 oraz na terenach zlokalizowanych w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, uwzględniać musi wymogi odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
6. Dla terenów wymienionych w ust. 4 pkt. 1 i pkt.2 obowiązują następujące wymogi związane z ochroną historycznych, zabytkowych układów przestrzennych wsi Buszkowice i Tymowa oraz

ochroną krajobrazu kulturowego:

1) Parametry i gabaryty planowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjno-usługowej:
   a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, o maksymalnej wysokości 9,0m liczonej od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
   b) budynki na planie prostokąta, otynkowane,
   c) dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia od 38° do 45° włącznie, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym,
   d) obowiązuje zakaz stosowania: przypór ukośnych, zewnętrznych podpór o przekroju koła, facjat lub lukarn o dachu falistym (w kształcie wycinka elipsy lub koła), wieżyczek i baszt oraz elewacji z sidingu,
2) Zakazuje się lokalizacji budynków z nieotynkowanych bali drewnianych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowić będzie teren komunikacji oznaczony symbolem **KDP**.

2. Na terenie przestrzeni publicznej ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących szyldów i reklam. Dopuszcza się umieszczanie wolnostojących tablic informacyjnych o powierzchni do 1,0 m2.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
2) tereny zagrożone powodzią wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów.

§ 11. Na obszarze planu ustala się następujące szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości :
1) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **1MN**:
   a) minimalna powierzchnia działki :
      – 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
      – 650 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
      – 500 m^2 dla zabudowy szeregowej;
   b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej:
      – 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
      – 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
      – 12 m dla zabudowy szeregowej;
2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **2MN**, **4MN**, **6MN**, **7MN** i **8MN**:
   a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,
   b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 20 m;
3) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **3MN** i **1MNU**, zlokalizowanych przy drodze powiatowej nr 1208D:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,
   b) minimalna szerokość działki od strony drogi powiatowej – 50 m;
4) Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** i **5MNU**, przy lokalizacji na działce zabudowy usługowej lub przy równoczesnej lokalizacji na działce zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej :
   a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,
   b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 30 m;
5) Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** i **5MNU**, przy lokalizacji na działce wyłącznie zabudowy mieszkaniowej:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 20 m;

6) Dla terenu istniejącej zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **U**:
   a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,
   b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 28 m;
7) Dla terenu istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem **PU**:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1800 m^2,
   b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 30 m;
8) Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony drogi dojazdowej - od 60° do 120°.
9) Na terenach objętych planem dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych:
   a) pod drogi wewnętrzne spełniające wymogi określone w § 13,
   b) pod poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg publicznych, do szerokości wymaganej przepisami odrębnymi, a w przypadku istniejących dróg wewnętrznych do minimalnej szerokości 6,0m,
   c) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w wielkości określonej przepisami odrębnymi lub wymaganej przez właściciela infrastruktury, przy czym powierzchnia wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 35 m^2.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:
   a) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 12 m,
   b) masztów antenowych,
   c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2;
2) Tereny oznaczone symbolami **3MNU**, **6MN**, **7MN** i **8MN** znajdują się na obszarze zasięgu zalewu wód powodziowych Q 0,2% od rzeki Odry (powodzi z 1997 roku) . Na terenach tych zakazuje się lokalizacji obiektów mogących stanowić zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych.
3) Część terenu oznaczonego symbolem **KDP** znajduje się w strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza. Ze względu na funkcję komunikacyjną terenu – ciąg pieszo-jezdny, nie wprowadza się ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z wyznaczenia tej strefy;
4) Na terenie oznaczonym symbolem **3MNU** wyznacza się strefę technologiczną o szerokości min. 10 m wzdłuż istniejącej linii energetycznej SN. W strefie technologicznej obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej nadziemnej i nasadzeń roślinności wysokiej.
5) Teren oznaczony symbolem **4MN** graniczy z istniejącym rowem melioracyjnym. W pasie 1,5m od granicy rowu zakazuje się lokalizacji ogrodzeń i obiektów budowlanych utrudniających bezpośredni dostęp do rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem stanowić będą zlokalizowane poza obszarem planu:
   1) Istniejąca publiczna droga wojewódzka nr 292 Nowa Sól-Prochowice;
   2) Istniejąca publiczna droga powiatowa nr 1208D;
   3) Istniejąca publiczna droga powiatowa nr 1211D;
   4) Istniejąca publiczna droga gminna (dz. nr ewid. 302/3)
   5) Istniejące drogi stanowiące własność Gminy Ścinawa;
2. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez istniejące zjazdy. Dopuszcza się przebudowę zjazdów istniejących i lokalizacje nowych zjazdów na warunkach określonych

w przepisach odrębnych i zawartych w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizacje dróg wewnętrznych spełniających następujące wymogi:
   a) szerokość pasa drogowego – minimum 6m;
   b) drogi jedno-jezdniowe, dwu-pasowe, o szerokości jezdni – minimum 4m;
   c) drogi o nawierzchni gruntowej lub ulepszonej;
   d) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych.
4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu:
   1) Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej spełniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych.
   2) Dla podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejących wodociągów komunalnych.
6. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej:
   1) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na terenach objętych planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych. Zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków muszą być całkowicie szczelne i posiadać odpowiedni atest,
   2) ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem,
   3) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   4) ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych,
   5) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
   2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i stacji transformatorowych; ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych; zakazuje się na budowy linii napowietrznych,
   3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.
8. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek,
   2) ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno).
   3) dopuszcza się zastosowanie alternatywnych źródeł energii o mocy do 50 kW.
9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem, po realizacji systemu gazowniczego na terenie wsi,
   2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu; lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych;
   3) Ustalenia w zakresie telekomunikacji:
   4) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na terenach objętych planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego lub realizację sieci innego operatora,
   5) ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.

§ 14. Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania,

urządzania i użytkowania terenu**.**

§ 15. Tereny objęte planem stanowią grunty budowlane oraz grunty rolne klasy IV i V, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 16. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **3MN** i **4MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych, jednorodzinnych.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **1 MN** dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   2) obiektów małej architektury;
   3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   4) urządzonej zieleni towarzyszącej.
5. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
      b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
      c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich.
   2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami §8 ust. 6.
   3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
      a) budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące, zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
      b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6,0m liczonej od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
      c) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45˚ włącznie;
   4) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
      a) maksymalny – 0,30,
      b) minimalny – 0,05,
   5) Powierzchnie zabudowy działki :
      a) maksymalna – 30% powierzchni działki,
      b) minimalna – 5% powierzchni działki;
   6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki.
6. Obsługa komunikacyjna terenów:
   1) **1MN** z istniejącej drogi, wg §13 ust.1-3 i rysunku planu;
   2) **3MN** z istniejącej drogi powiatowej nr 1208D, wg §13 ust.1-3 i rysunku planu, poprzez jeden nowy zjazd na drogę powiatową;
   3) **4MN** z istniejącej drogi, wg §13 ust.1-3 i rysunku planu;

7. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN**, **6MN, 7MN** i **8MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych, jednorodzinnych.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   2) obiektów małej architektury;
   3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   4) urządzonej zieleni towarzyszącej.
4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
      b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
      c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich.
   2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
      a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych i maksymalnej wysokości 10,0m liczonej od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
      b) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45˚ włącznie;
   3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
      a) budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące, zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
      b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6,0m liczonej od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
      c) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45˚ włącznie;
   4) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
      a) maksymalny – 0,30,
      b) minimalny – 0,05,
   5) Powierzchnia zabudowy działki :
      a) maksymalna – 30% powierzchni działki,
      b) minimalna – 5% powierzchni działki;
   6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MN** obowiązują dodatkowo wymogi zawarte w §8 ust.3.
6. Obsługa komunikacyjna terenów:
   1) **2MN** i **7MN** z istniejących dróg, wg §13 ust.1-3 i rysunku planu;
   2) **6MN** i **8MN** z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 292, wg §13 ust.1-3 i rysunku planu, poprzez nowe zjazdy na drogę wojewódzką, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MNU** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej.**

2. Adaptuje się istniejące na terenie obiekty budowlane. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych na warunkach określonych w §8 ust.6.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
   1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   2) wolnostojących budynków usługowych lub lokali usługowych wbudowanych w budynki

mieszkalne.

4. Dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie poszczególnych funkcji podstawowych.
5. Ustala się prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej, w tym usług rzemieślniczych.
6. Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
7. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   2) obiektów małej architektury;
   3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   4) placów składowych i manewrowych o powierzchni do 500 m^2;
   5) urządzonej zieleni towarzyszącej.
8. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
      b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
      c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich.
   2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z ustaleniami §8 ust.6.
   3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
      a) budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące, zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
      b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6,0m liczonej od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
      c) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45˚ włącznie;
   4) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
      a) maksymalny:
         – 0,60, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
         – 0,30, dla zabudowy mieszkaniowej,
      b) minimalny:
         – 0,10, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
         – 0,05, dla zabudowy mieszkaniowej,
   5) Powierzchnie zabudowy działki :
      a) maksymalna:
         – 60% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
         – 30% powierzchni działki, dla zabudowy mieszkaniowej,
      b) minimalna:
         – 10% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
         – 5% powierzchni działki, dla zabudowy mieszkaniowej,
   6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
      – 30% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
      – 60% powierzchni działki, dla zabudowy mieszkaniowej.
9. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi powiatowej nr 1208 i istniejącej drogi stanowiącej własność gminy, wg §13 ust.1-3 i rysunku planu. Wymagana przebudowa istniejącego zjazdu na drogę powiatową, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
10. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości:
    1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość, wliczając w to garaż
    2) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2

powierzchni usługowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNU, 3MNU** i **5MNU** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej.**

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
   1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   2) wolnostojących budynków usługowych lub lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie poszczególnych funkcji podstawowych.
4. Ustala się prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej, w tym usług rzemieślniczych.
5. Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
6. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   2) obiektów małej architektury;
   3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   4) placów składowych i manewrowych o powierzchni do 500 m^2
   5) urządzonej zieleni towarzyszącej.
7. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
      b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
      c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich.
   2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
      a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych i maksymalnej wysokości 10,0m liczonej od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
      b) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45˚ włącznie;
   3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
      a) budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące, zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
      b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6,0m liczonej od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
      c) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45˚ włącznie;
   4) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
      a) maksymalny:
         – 0,60, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
         – 0,30, dla zabudowy mieszkaniowej,
      b) minimalny:
         – 0,10, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
         – 0,05, dla zabudowy mieszkaniowej,
   5) Powierzchnie zabudowy działki :
      a) maksymalna:
         – 60% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
         – 30% powierzchni działki, dla zabudowy mieszkaniowej,
      b) minimalna:
         – 10% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,

– 5% powierzchni działki, dla zabudowy mieszkaniowej,

6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
   – 30% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
   – 60% powierzchni działki, dla zabudowy mieszkaniowej.

8. Obsługa komunikacyjna terenów i istniejących dróg, wg §13 ust.1-3 i rysunku planu.
9. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość, wliczając w to garaż;
   2) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni usługowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy usługowej.**

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejącego budynku.
3. Dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego budynku, na warunkach określonych w §8 ust.6.
4. Ustala się usługową funkcję istniejącego budynku. Dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w zakresie ochrony zdrowia oraz innych usług nieuciążliwych.
5. Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
6. Ustala się następujące warunki, zasady, formy i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
   2) Obowiązująca forma zabudowy usługowej zgodnie z ustaleniami §8 ust.6;
   3) Wskaźniki intensywności zabudowy działki:
      a) maksymalny – 0,90,
      b) minimalny – 0,20;
   4) Powierzchnie zabudowy działki :
      α) maksymalna – 90% powierzchni działki,
      β) minimalna – 20% powierzchni działki;
   5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki;
7. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi powiatowej nr 1211D, poprzez istniejący zjazd.
8. Obowiązuje zapewnienie jednego miejsca postojowego w granicach działki.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy produkcyjno-usługowej.**

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejących obiektów budowlanych.
3. Dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów budowlanych, na warunkach określonych w §8 ust.6.
4. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej nieuciążliwej i usługowej nieuciążliwej, w tym produkcji i usług rzemieślniczych.
5. Działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) placów składowych i manewrowych o powierzchni do 1000 m^2;
   3) urządzonej zieleni towarzyszącej.

7. Ustala się następujące warunki, zasady, formy i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
   2) Obowiązująca forma zabudowy produkcyjnej i usługowej zgodnie z ustaleniami §8 ust.6;
   3) Wskaźniki intensywności zabudowy działki:
      a) maksymalny – 0,90,
      b) minimalny – 0,20.
   4) Powierzchnie zabudowy działki :
      a) maksymalna – 90% powierzchni działki,
      b) minimalna – 20% powierzchni działki;
   5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki;
8. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej, poprzez istniejący zjazd.
9. Obowiązuje zapewnienie jednego miejsca postojowego w granicach działki.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny**.
   1) Planowana droga o minimalnej szerokości 8,0m – wg rysunku planu;
   2) Ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej;
   3) Dopuszcza się lokalizację:
      a) oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
      b) zieleni izolacyjnej i ozdobnej;

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Ścinawa.