

**UCHWAŁA NR XLVI/177/12
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE**

z dnia 12 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa.
Teren zabudowy produkcyjno-usługowej w mieście Ścinawa – działka numer ewidencyjny 77/3.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80 , poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. z 2001r., Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie Nr XXXI/124/2012 z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 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., Rada Miejska w Ścinawie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/273/2005 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2005 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę numer ewidencyjny 77/3 zlokalizowaną przy ulicy Spacerowej w obrębie miasta Ścinawa.

3. Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1.

4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym: baz , magazynów i składów.

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

§ 3. 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 załącznik nr 1 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 i numerem;
- 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, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają 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, liniowych elementów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wolnostojących – trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy liczonej w zewnętrznym obrysie ścian na styku z powierzchnią terenu do powierzchni działki lub terenu, na którym usytuowane są budynki;
- 12) **produkcji rzemieślniczej** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą bezpośrednio dobra materialne, prowadzoną we własnym imieniu i na własny rachunek przez właściciela, przy zatrudnieniu niewielkiej liczby pracowników;
- 13) **działalności usługowej** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzającą dóbr materialnych;
- 14) **działalności produkcyjnej i usługowej uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową, których oddziaływanie przekracza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 15) **działalności produkcyjnej i usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 16) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące normy oraz warunki i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu :

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie (funkcja) terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach dotyczące linii zabudowy.

§ 5. 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.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P,U, ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie nieuciążliwej oraz uciążliwej produkcji rzemieślniczej i usług, a w szczególności : czasowe składowanie i obrót towarami masowymi, czasowe składowanie oraz przeróbka surowców wtórnych (złom, makulatura, opakowania szklane i plastikowe itp.), handel hurtowy i detaliczny, bazy i usługi transportowe, budowlane itp., z zastrzeżeniem ust. 7.

3. Prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej uciążliwej odbywać się może pod warunkiem, że jej oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, na granicy okolicznych terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie funkcji produkcyjnej i usługowej.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) wolnostojących budynków służących prowadzeniu produkcji rzemieślniczej;
- 2) wolnostojących budynków usługowych;
- 3) budynków, obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym: budynków administracyjno-socjalnych, garażowych, gospodarczych, magazynowych, wiat, silosów, kominów, masztów itp.

6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków inwentarskich i hodowli zwierząt;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

7. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) placów składowych, manewrowych i postojowych o powierzchni każdego placu do 1000m² ;
- 3) urządzonej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 4) ogrodzeń pełnych lub ażurowych o wysokości do 2,5 m.

8. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek - nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) obowiązująca forma zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – cztery, w tym poddasze użytkowe;
 - b) maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 18,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych;
 - 12,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dla budynków towarzyszących innych niż magazynowe oraz wiat;
 - 30,00 m dla obiektów budowlanych – masztów, kominów i silosów itp.
 - c) dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy działki:
 - a) maksymalny - 70% powierzchni działki,
 - b) minimalny - 10% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 5) ze względu na dużą różnorodność dopuszczanej działalności gospodarczej i związanych z tym wymogów technicznych, nie ustala się pozostałych gabarytów budynków i obiektów budowlanych.

9. W obiektach kubaturowych położonych w strefie 50 m od linii kolejowej należy stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje;

10. W obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w strefie 50 m od linii kolejowej i drogi krajowej nr 36 należy stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas.

11. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w granicach działki – 5 miejsc postojowych, wliczając w to garaże.

§ 7. 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.

§ 8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty planem położony jest na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych PLRW600017139299 – Zimnica. Zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej mogącej pogorszyć stan czystości wód, bez instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających środowisko gruntowo-wodne.
- 2) na terenie planowanym do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w §6 ust.8, pkt.4;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami:
 - a) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obowiązek segregacji powstających odpadów,
 - 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;
- 6) na obszarze objętym planem gospodarkę ściekową prowadzić zgodnie z ustaleniami §15 pkt.2;
- 7) obszar objęty planem nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

§ 9. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej. Nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze planu nie wyznaczono terenów stanowiących przestrzeń publiczną.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) obszary stref ochronnych ujęć wody;
- 2) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania.

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

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- 2) minimalna szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej - od 80° do 100°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w wielkości określonej przepisami odrębnymi lub wymaganej przez właściciela infrastruktury;
- 5) na obszarze objętym planem zakazuje się wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji związanych z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi i żrącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego oraz stanowiącymi zagrożenie dla środowiska;
- 2) zakazuje się prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 3) kominy, maszty i inne podobne obiekty budowlane, mogą być lokalizowane od granicy obszaru kolejowego i granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 36 wyłącznie w odległości większej niż planowana wysokość takiego obiektu, celem uniknięcia zatarasowania torów kolejowych i drogi w razie awaryjnego upadku konstrukcji;
- 4) budynki i obiekty budowlane nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż:
 - a) 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odległość ta nie może być mniejsza niż 20 m od osi skrajnego toru,
 - b) 10 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 36.

§ 14. Ustala się następujące warunki i zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowić będzie istniejąca droga gminna – ulica Spacerowa (dz. nr 78); Ustala się bezpośrednie wjazdy na teren opracowania planu z ul. Spacerowej;
- 2) zakazuje się bezpośrednich zjazdów z terenu opracowania planu na drogę krajową nr 36.

§ 15. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącego wodociągu miejskiego, po jego rozbudowie na warunkach określonych przez dysponenta wodociągu;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) ustala się docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i poprodukcyjnych do istniejącej kanalizacji miejskiej, po jej rozbudowie na warunkach określonych przez dysponenta kanalizacji,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych. Zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków muszą być całkowicie szczelne i posiadać odpowiedni atest,
 - c) ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
 - d) ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem.
 - e) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się budowy oczyszczalni przydomowych,
 - f) ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
 - b) na obszarze planu dopuszcza się realizację stacji transformatorowej oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych. Lokalizacja stacji transformatorowej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki, z zastrzeżeniem ograniczeń ustalonych w § 13,
 - d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło;

- a) ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek,
- b) zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych , gazowych i stałych (np. biomasa, drewno itp.) oraz alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem, po realizacji systemu gazowniczego na terenie miasta Ścinawa,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu. Lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki zawarte w przepisach odrębnych i szczególnych a także warunki określone w § 13;

6) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego miasta Ścinawa lub realizację sieci innego operatora, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
- b) ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.

§ 16. 1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 17. 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 dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w niniejszej uchwale , ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 19. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Ścinawie

Krzysztof Marek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/177/12
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 12 października 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Zał-Nr-1-do-uchw-Nr-XLVI-177-12

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/177/12
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 12 października 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Zał-Nr-2-do-uchw-Nr-XLVI-177-12

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/177/12
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 12 października 2012 r.
Zalacznik3.pdf

Zał-Nr-3-do-uchw-Nr-XLVI-177-12