

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY
NR.....
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE
Z DNIA

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŚCINAWA



**SPORZĄDZONA NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LIX/210/13
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE Z DNIA 25 LUTEGO 2013 ROKU
W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ŚCINAWA**

Synteza



Ścinawa, październik 2013 r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŚCINAWA

SPIS TREŚCI

I. Podstawa formalno-prawna zmiany Studium.....	2
II. Przedmiot i obszar zmiany Studium.....	2
III. Wyszczególnienie zmiany Studium opracowanej na podstawie uchwały Nr LIX/210/13 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa.....	4
1. Uwarunkowania występujące na obszarze zmiany Studium.....	4
2. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium	6

I. Podstawa formalno-prawna zmiany Studium

- 1.1. Uchwała Nr LIX/210/13 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 25 lutego 2013 r. .
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa;
- 1.2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami);
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie
zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233 ze zmianami).

II. Przedmiot i obszar zmiany Studium

Przedmiotem zmiany Studium sporządzonej na podstawie uchwały Nr LIX/210/13 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 25 lutego 2013 roku jest wprowadzenie do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa następujących terenów :

- 1) Teren aktywizacji gospodarczej w obrębie miejscowości Buszkowice – zmiana nr 1.
Zmiana obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych: 96 i 97.
W obowiązującym obecnie 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 roku teren ten przeznaczony jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej.

- 2) Teren aktywizacji gospodarczej i komunikacji w obrębie miasta Ścinawa – zmiana nr 2. Zmiana obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych: 142/3 i 142/4 (obręb 2). W obowiązującym obecnie 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 roku teren ten przeznaczony jest pod zabudowę usługową.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647), w zakresie objętym niniejszą zmianą zostały wprowadzone do ujednoliconego tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa w rozdziale VII – strony nr 161 – 167 i oznaczone tłem koloru szarego.

Obszar objęty zmianą Studium przedstawiono na rysunkach :

- 1) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa. Mapa w skali 1 : 25 000 (ujednolicony rysunek Studium) – załącznik nr 2.
- 2) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa. Wyszczególnienie zmian – miejscowość Buszkowice – załącznik nr 2a.
- 3) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa – Miasto. Mapa w skali 1:6000 – załącznik nr 3.

III. WYSZCZEGÓLNIENIE ZMIANY STUDIUM OPRACOWANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LIX/210/13 Z DNIA 25 LUTEGO 2013 ROKU W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŚCINAWA.

1. Uwarunkowania występujące na obszarach objętych zmianą Studium

1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Obszar zmiany nr 1 we wsi Buszkowice stanowi teren zabudowany na którym prowadzona jest działalność gospodarcza m.in. skup złomu i stacja demontażu samochodów. Teren ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych i jest uzbrojony w sieć wodociągową, energetyczną i telekomunikacyjną. Obszar zmiany nr 2 zlokalizowany w mieście Ścinawa stanowią niezabudowane grunty budowlane z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej – ulicy Łąkowej oraz drogi wewnętrznej. Teren ma możliwość uzbrojenia w sieć wodociągową, energetyczną i telekomunikacyjną.

1.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego:

Obszar zmiany nr 1 zlokalizowany jest na terenie wsi Buszkowice, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. Natomiast obszar zmiany nr 2 sąsiaduje z istniejącą zabudową przemysłową i produkcyjno-usługową. W jego pobliżu zlokalizowana jest również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- Tereny objęte zmianą Studium, położone są poza wyznaczonymi prawnie obszarami ochrony przyrody, w tym poza wyznaczonymi na terenie gminy obszarami Natura 2000 oraz poza strefami ochrony ujęć wody;
- Tereny objęte zmianą Studium położone są na obszarach jednolitej części wód powierzchniowych JCWP:
 - PLRW60002313949 – „Przychowska Struga”,
 - oraz PRLW600017139299 – „Zimnica”.
- Tereny objęte zmianą Studium stanowią zabudowane i niezabudowane grunty budowlane. Grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Istniejące zagospodarowanie oraz obecne funkcje terenów objętych zmianą Studium nie powodują negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne oraz tereny

sąsiednie. Nie występuje też wytwarzanie odpadów szkodliwych wg klasyfikacji odpadów określonej w przepisach odrębnych.

1.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Obszar zmiany nr 1 zlokalizowany jest na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Buszkowice, ujętego w wykazie zabytków oraz objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą obserwacji archeologicznej.
- Obszar zmiany nr 2 w mieście Ścinawa zlokalizowany jest są poza strefami ochrony konserwatorskiej.
- Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

1.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców:

Ze względu na sąsiedztwo zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej działalność prowadzona na obszarach objętych zmianą Studium nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska i pogorszyć warunków życia okolicznych mieszkańców.

1.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

Istniejące na obszarze zmiany nr 1 obiekty budowlane nie stanowią zagrożenia dla okolicznej ludności. Obszar zmiany nr 2 jest niezabudowany.

1.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy:

Proponowana zmiana Studium wynika z potrzeb inwestycyjnych przedsiębiorstw działających na terenie gminy Ścinawa. Planowane działania inwestycyjne wpłyną korzystnie na rozwój gminy oraz pozwolą na poprawę jakości życia jej mieszkańców.

1.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów:

Obszary objęte zmianą Studium stanowią w części własność:

- prywatną – obszar zmiany nr 1 – działki nr 96 i 97 ;
- Gminy Ścinawa – obszar zmiany nr 2 – działka nr 142/3 i 142/4,

1.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Brak uwarunkowań – na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione prawnie.

1.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

Brak uwarunkowań – na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

1.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:

Brak uwarunkowań – na obszarach objętych zmianą Studium:

- nie występują złoża surowców naturalnych o znaczeniu eksploatacyjnym;
- tereny położone poza obszarami stref ochronnych ujęć wody oraz poza obszarami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

1.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych:

Brak uwarunkowań – na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny górnicze.

1.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- Komunikacja – bezpośredni dojazd do terenów objętych zmianą Studium z istniejących dróg:
 - obszar zmiany nr 1 – z gminnej drogi publicznej lokalnej (dz. nr ewid. 302/3) i gminnej drogi publicznej dojazdowej (dz. nr ewid. 301/1)
 - obszar zmiany nr 2 – z gminnej drogi publicznej dojazdowej – ul. Łąkowej (dz. nr ewid. 281/2) i drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 141)
- infrastruktura techniczna:
 - obszar zmiany nr 1 posiada wymagane uzbrojenie techniczne. Natomiast obszar zmiany nr 2 wymagać będzie wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną poprzez rozbudowę istniejącej infrastruktury miasta Ścinawa.

1.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

Brak uwarunkowań – nie przewiduje się takich zadań na obszarach objętych zmianą Studium.

2. Ustalenia dla terenów objętych zmianą Studium

2.1. Wyznacza się na rysunku Studium:

- 1) Teren aktywizacji gospodarczej w obrębie miejscowości Buszkowice, gmina Ścinawa – oznaczony na rysunku Studium (załącznik nr 2) jako zmiana nr 1.
Teren aktywizacji gospodarczej obejmuje działki nr 96 i 97.
- 2) Teren aktywizacji gospodarczej i komunikacji w obrębie miasta Ścinawa – oznaczony na rysunku Studium (załącznik nr 3) jako zmiana nr 2.
Teren aktywizacji gospodarczej obejmuje działkę nr 142/4 a teren komunikacji – działkę nr 142/3.

- 2.2. Na terenach aktywizacji gospodarczej prowadzić można dowolną działalność produkcyjną spełniającą wymogi ochrony środowiska oraz wymogi zdrowotno-sanitarne. Dopuszczalne są również wszystkie rodzaje usług z wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego. Dopuszczalna maksymalna powierzchnia sprzedażowa obiektów handlowych – 400m².
- 2.3. Na terenach objętych zmianą Studium ustala się adaptację istniejących budynków i obiektów budowlanych; ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących budynków i obiektów budowlanych .
- 2.4. Na terenach objętych zmianą Studium ustala się możliwość:
- 1) lokalizacji obiektów produkcyjno-usługowych i usługowych, w tym baz magazynów i składów oraz towarzyszących obiektów administracyjno-socjalnych i obsługi technicznej, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową;
 - 2) lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
 - 3) wprowadzenia zieleni niskiej i wysokiej.
- 2.5. Na obszarze zmiany nr 1 dopuszcza się lokalizację obiektów hodowli zwierząt.
- 2.6. Na obszarach objętych zmianą Studium ustala się następujące wskaźniki w zakresie podziału i zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% całkowitej powierzchni terenu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% całkowitej powierzchni terenu;
 - c) minimalna powierzchnia zabudowy – 10% całkowitej powierzchni terenu;
 - d) dopuszcza się wydzielanie odrębnych działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod publiczne i wewnętrzne drogi dojazdowe;
 - e) wysokość wszelkich dopuszczonych elementów zagospodarowania terenu (łącznie z zielenią) – maksymalnie do 30,0 m od poziomu terenu;
- 2.7. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz środowiska kulturowego:
- 1) Tereny objęte zmianą Studium, położone są poza wyznaczonymi prawnie obszarami ochrony przyrody, w tym poza wyznaczonymi na terenie gminy obszarami Natura 2000. Nie ustala się wymogów związanych z ochroną tych obszarów.
 - 2) Tereny objęte zmianą Studium położone są na obszarach jednolitej części wód powierzchniowych JCWP:
 - PLRW60002313949 – „Przychowska Struga”
 - oraz PRLW600017139299 – „Zimnica”Planowane zagospodarowanie terenów uwzględniać musi ochronę tych cieków.

- 3) Na obszarach objętych zmianą Studium ustala się czasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. Ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej na obszarach objętych zmianą Studium obowiązywać będzie nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych.
- 4) Grunty objęte zmianą Studium nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- 5) Tereny objęte zmianą Studium położone są poza obszarami zagrożonymi powodzią. Nie ustala się szczególnych zasad zagospodarowania związanych z ochroną przeciwpowodziową.
- 6) Warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjęta i rozplanowana w obrębie działek.
- 7) Tereny objęte zmianą Studium nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.
- 8) Funkcjonowanie obiektów zlokalizowanych na terenach objętych zmianą Studium nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2.8. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Obszar zmiany nr 1 zlokalizowany jest na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Buszkowice, ujętego w wykazie zabytków oraz objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą obserwacji archeologicznej. Obszar ten podlega rygorom w zakresie utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz w zakresie charakteru i skali nowej zabudowy.
- 2) Na obszarze zmiany nr 1 obowiązuje zachowanie historycznego układu zabudowy w zakresie: linii zabudowy, proporcji gabarytów i wysokości obiektów, podziału historycznego, wkomponowania obiektów w krajobraz naturalny oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji wsi Buszkowice. Nowa zabudowa winna nawiązywać do zabudowy zabytkowej powstałej przed 1945 rokiem w zakresie rodzaju dachów i kata nachylenia połaci dachowych. Maksymalna wysokość nowoprojektowanych budynków nie może przekraczać wysokości budynków istniejących na obszarze zmiany nr 1.

- 3) Obszar zmiany nr 2 zlokalizowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej; Na obszarze tym nie występują również zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Dla obszaru zmiany nr 2 nie ustala się zasad w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.9. Ustala się następujące zasady w zakresie rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych zmianą Studium z istniejących dróg publicznych:

- a) obszar zmiany nr 1 – z gminnej drogi publicznej lokalnej (dz. nr ewid. 302/3) i gminnej drogi publicznej dojazdowej (dz. nr ewid. 301/1)
- b) obszar zmiany nr 2 – z gminnej drogi publicznej dojazdowej – ul. Łąkowej (dz. nr ewid. 281/2) i drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 141)
- c) na obszarze objętym zmianą nr 2 - teren działki nr 142/3 przeznaczyć na poszerzenie pasa drogowego ulicy Łąkowej;

- 2) infrastruktura techniczna:

- a) na terenach objętych zmianą Studium dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej;
- b) w celu zabezpieczenia zaopatrzenia w energię elektryczną terenów objętych zmianą Studium dopuszcza się modernizację, odbudowę i rozbudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę nowych fragmentów elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych (20kV i 04,kV) oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (20/04kV).
- c) modernizowane oraz planowane sieci infrastruktury technicznej, prowadzić w miarę możliwości wzdłuż układów komunikacyjnych i na terenach ogólnodostępnych;
- d) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych;
- e) zaleca się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych , gazowych i stałych (np. biomasa, drewno itp.) i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.

3) gospodarka 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 zmianą Studium, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia.
- d) masy ziemne z wykopów zagospodarowywać w granicach własnej działki; w przypadku braku takiej możliwości urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne.

2.10. Na terenach objętych zmianą Studium przewiduje się lokalizację inwestycji celu publicznego – terenu komunikacji w obrębie obszaru zmiany nr 2.

2.11. Na terenach objętych zmianą Studium nie występują :

- a) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
- b) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- c) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- d) tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- e) przesyłowe sieci gazowe w/c i ś/c oraz linie energetyczne WN.

2.12. Dla terenów objętych zmianą Studium ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie zmiany Studium :

mgr Marcin Englert

uprawnienia do planowania przestrzennego nr Z - 364