

Uchwała Nr (PROJEKT)
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 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 LXXVIII/259/13 z dnia 30 września 2013 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., zmienionego uchwałą Nr LXXXVI/277/13 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 grudnia 2013 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 działki o numerach ewidencyjnych: 367, 368, 431, 436/1 i 436/2 (dawniej 436), 437, 537/4, 537/5 oraz część działki numer 439 w mieście Ścinawa.
3. Granice obowiązywania planu określają:
- 1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:500 obejmujący działki nr: 367 i 368 w mieście Ścinawa, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) Rysunek planu nr 2 w skali 1:500 obejmujący działki nr: 431, 436/1 i 436/2 (dawniej 436), 437 oraz część działki numer 439 w mieście Ścinawa, stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) Rysunek planu nr 3 w skali 1:500 obejmujący działki nr: 537/4 i 537/5 w mieście Ścinawa, stanowiący załącznik nr 3.
4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
- 1) część graficzna - rysunki planu w skali 1:500 – załączniki nr: 1, 2 i 3;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 4,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 5.
- § 2.** 1. Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia:
- 1) działki nr 367 w mieście Ścinawa – z terenu usług na teren zabudowy usługowej i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 2) działki nr 368 w mieście Ścinawa – z terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 3) działek nr: 436/1, 436/2 i 437 w mieście Ścinawa – z terenu zieleni cmentarnej na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Natomiast działka nr 431 oraz część działki numer 439 zachowają istniejącą funkcję komunikacyjną (drogi);
 - 4) działki nr: 537/4 w mieście Ścinawa – z terenu ogródków działkowych na teren ogródków działkowych i urządzeń zaopatrzenia w wodę. Natomiast działka nr 537/5 zachowa swoją dotychczasową funkcję – terenu ogródków działkowych.

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) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załączniki nr: 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - 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 przeznaczeniu (użytkowaniu, 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 3 m; 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 podstawowych potrzeb ludności, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) **zbiornych 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;
- 13) **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. Rysunki planu obowiązują 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) Granice obszarów objętych 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 dróg i linii zabudowy;
 - 6) Granica strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem **MU**;
- 2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 3) Teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 4) Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczone symbolami **1W, 2W, 3W** i **4W**;
- 5) Tereny ogródków działkowych – oznaczone symbolami **1ZD** i **2ZD**;
- 6) Tereny komunikacji:
 - a) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;
 - b) ciągi pieszo-rowerowe – oznaczone symbolami **1KPR** i **2KPR**.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 zawarto w §15 – §21.
3. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne i działki, liniami rozgraniczającymi, ściśle określonymi – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunków planu numer: 1, 2 i 3.

§ 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 przepisów odrębnych.
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 obszarach jednolitej części wód powierzchniowych JCWP - PLRW600017139299 – „Zimnica”.
Planowane zagospodarowanie terenów uwzględniać musi ochronę tego cieku.
- 2) Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku kolizji z urządzeniami lub sieciami infrastruktury oraz wycinkę sanitarną z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 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) Ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek;
 - b) 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) Funkcjonowanie obiektów zlokalizowanych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego i przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- 7) 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) **MU** – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Tereny objęte planem zlokalizowane są poza strefami ochrony konserwatorskiej. Nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) teren zabudowy usługowej – istniejący basen publiczny zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem **1U**,
 - b) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami **1KPR** i **2KPR**;
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem **1U** dopuszcza się umieszczanie wolnostojących i naściennych tablic informacyjnych oraz reklam o powierzchni do 2,0 m².
- 3) Na terenach przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt. 1 dopuszcza się lokalizację zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 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. 1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości przeprowadzanych według przepisów odrębnych.

2. Na obszarze planu ustala się następujące szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości :
- 1) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 20 m.
 - 2) Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U** i **2U**:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 30 m.
 - 3) Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej - 90°. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** kąt ten wynosić może od 70° do 120°.
 - 4) Dla terenów oznaczonych symbolami: **MU**, **W**, **U**, **MN** i **ZD** dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych 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 m².

- 5) Na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **ZD** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,50 m.

§ 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 30 m,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 600 m²,
- 2) Dla komunalnego ujęcia wody – ujęć (studni) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: **3W** i **4W** – obowiązują ustalenia zawarte w pozwoleniu wodnoprawnym – Decyzja Nr RO.6223/7/05 Starosty Lubińskiego z dnia 11 sierpnia 2005 roku, Dla istniejących ujęć wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej w granicach istniejących ogrodzeń. W granicach stref ochrony bezpośredniej obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z poborem wody, nakaz odprowadzenia wód opadowych w taki sposób aby nie mogły dostać się do urządzeń służących do poboru wody oraz nakaz zagospodarowania terenu zielenią. W ww. pozwoleniu wodnoprawnym nie wyznaczono stref ochrony pośredniej.
- 3) Teren oznaczony symbolem **2U** znajduje się w strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza. W strefie ochronnej cmentarza zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem **2ZD** wyznacza się strefę technologiczną o szerokości min. 10 m wzdłuż istniejącej linii energetycznej SN. W strefie technologicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej.

§ 13. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem stanowią będą:
 - 1) Dla terenów oznaczonych symbolami: **MU**, **1W**, **2W**, **3W** i **1U** (rysunek planu nr 1) – istniejąca publiczna droga gminna – ulica Królowej Jadwigi, zlokalizowana poza obszarem planu i istniejąca droga wewnętrzna oznaczona symbolem **1KDW** ;
 - 2) Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **2U** (rysunek planu nr 2) – wydzielona droga gminna zlokalizowana poza obszarem planu (działka nr 557/11), planowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem **2KDW** oraz istniejące ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami **1KPR** i **2KPR**;
 - 3) Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZD**, **2ZD** i **4W** (rysunek planu nr 3) – istniejąca droga stanowiąca własność Gminy Ścinawa zlokalizowana poza obszarem planu (działki nr 536/1, 536/2 i 536/3).
2. 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 szczególnych i odrębnych;
 - 2) Ustala się możliwość wydzielenia stref ochronnych i stref uciążliwości dla obiektów infrastruktury oraz ich zagospodarowywania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i szczególnych;
 - 3) Dla podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejących wodociągów komunalnych;

- 2) Na terenach oznaczonych symbolami **1ZD** i **2ZD** dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (studni).
4. 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) Ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
 - 3) Ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na terenach objętych planem;
 - 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. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) Ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących oraz planowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
 - 2) Na terenach objętych planem przedstawionych na rysunkach planu nr 1 i 2 ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych. Na terenach objętych planem przedstawionych na rysunku planu nr 3 dopuszcza się realizację linii napowietrznych;
 - 3) Ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
 - 4) Dopuszcza się zastosowanie alternatywnych źródeł energii o mocy do 50 kW.
6. 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;
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru planu, po realizacji systemu gazowniczego na terenie miasta;
 - 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu.
8. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:
 - 1) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na terenach objętych planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego lub realizację obiektów i sieci innego operatora, w tym obiektów i sieci szerokopasmowych;
 - 2) Ustala się na obszarze planu realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.

§ 14. Dla obszaru planu nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejącego budynku.
3. Dopuszcza się remont lub przebudowę istniejącego budynku, pod warunkiem zachowania dotychczasowych wymiarów zewnętrznych budynku i geometrii dachu. Warunek nie dotyczy: kominów, wywietrzników i wejść do budynku.
4. Ustala się mieszkaniową funkcję istniejącego budynku z dopuszczeniem lokalizacji usług w parterze.

5. Ustala się prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej, w tym usług rzemieślniczych.
6. Nie ustala się innych niż określone w ust. 3 warunków, zasad, formy i standardów kształtowania zabudowy, ze względu na brak takiej potrzeby – obiekt istniejący.
7. Wskaźniki intensywności zabudowy działki:
 - 1) maksymalny - 90% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - 2) minimalny - 1% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki;
9. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej – ul. Królowej Jadwigi (zlokalizowanej poza obszarem planu).
10. Ze względu na lokalizację istniejących miejsc postojowych w pasie ul. Królowej Jadwigi (poza obszarem planu) w ilości wystarczającej do obsługi terenu, nie wymaga się zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki.

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

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejący obiekt basenu publicznego i obiekty towarzyszące.
3. Dopuszcza się likwidację, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów, na zasadach określonych w ust. 8.
4. Ustala się jako podstawową funkcję – usługi sportu i rekreacji. Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące – działalność usługową nieuciążliwą w zakresie: handlu, gastronomii i kultury.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych.
6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
 - 1) obiektów sportu i rekreacji – basenu odkrytego i boisk sportowych;
 - 2) obiektów towarzyszących – szatnie, sanitariaty, obiekty biurowe.
7. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów handlu, gastronomii, kultury, o maksymalnej łącznej powierzchni 200 m², w tym obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 4) urządzonej zieleni towarzyszącej;
 - 5) reklam i tablic informacyjnych zgodnie z § 9 pkt.2;
 - 6) ogrodzeń o wysokości do 2,0 m.
8. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych – nieprzekraczalna linia zabudowy wg przepisów odrębnych; dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granic działki lub przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe;
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 8,50 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 6,50 m do najwyższego punktu przekrycia lub attyki wieńczącej dach płaski,
 - 4,00 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym.

- c) dachy płaskie lub dachy strome, jedno- lub wielospadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) Wskaźniki intensywności zabudowy działki:
 - a) maksymalny - 50% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - b) minimalny - 10% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
- 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki.
- 9. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wewnętrznej **1KDW**, wg rysunku planu nr 1.
- 10. Ze względu na lokalizację istniejących miejsc postojowych w pasie ul. Królowej Jadwigi (poza obszarem planu) w ilości wystarczającej do obsługi terenu, nie wymaga się zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren usług**.

- 2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków usługowych.
- 3. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych.
- 4. Ustala się prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej, w tym usług rzemieślniczych, spełniającej warunki § 7 pkt. 6.
- 5. Zakazuje się prowadzenia działalności usługowej związanej z obrotem towarami spożywczymi zgodnie z § 12 pkt.3.
- 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) urzędzonej 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 granic działki lub przy granicach działek sąsiednich, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy usługowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 11,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 8,00 m do najwyższego punktu przekrycia lub attyki wieńczącej dach płaski,
 - 5,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym;
 - c) dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
 - a) budynki garażowe, budynki gospodarcze i budynki garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
 - b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 6,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 4,00 m do najwyższego punktu przekrycia lub attyki wieńczącej dach płaski,
 - 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym;
- d) dachy płaskie lub dachy strome, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 4) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
 - a) maksymalny – 50% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - b) minimalny – 10% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki.
- 8. Obsługa komunikacyjna terenów z planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KDW**, wg rysunku planu nr 2.
- 9. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usługowej.

- § 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, 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 – maksymalnie jeden budynek mieszkalny na wydzielonej działce.
 - 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) urzędzonej 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, pod warunkiem wspólnego ich usytuowania na graniczących ze sobą działkach.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 10,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 4,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu;
 - c) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 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) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 6,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

- 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu,
- d) dachy strome, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 4) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
 - a) maksymalny – 30% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - b) minimalny – 10% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki.
- 5. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i planowanych dróg, wg ustaleń §13 ust.1.
- 6. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

- § 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W, 2W, 3W i 4W** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę**.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejących obiektów, urządzeń i sieci komunalnego ujęcia wody oraz obiektów, urządzeń i sieci towarzyszących. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci na zasadach określonych w ust.5, z uwzględnieniem ograniczeń §12 pkt.2.
 3. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci:
 - 1) zaopatrzenia w wodę;
 - 2) kanalizacyjnych;
 - 3) elektroenergetycznych;
 - 4) telekomunikacyjnych.
 4. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu – dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni izolacyjnej i ochronnej;
 - 2) obiektów i urządzeń towarzyszących wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury, w tym budynków gospodarczych i socjalnych;
 - 3) ogrodzeń o wysokości do 2 m.
 5. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy kubaturowej w stosunku do granic:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunków planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 2) Ustala się obowiązującą formę zabudowy kubaturowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu terenu w miejscu posadowienia budynku – 12,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°;
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami (zbiorniki wieżowe, maszty) – do 30 m od poziomu terenu w miejscu posadowienia obiektu;
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów kontenerowych.
 - 3) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
 - a) maksymalny – 50% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - b) minimalny – 0,5% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki.
 6. Obsługa komunikacyjna terenów – z istniejących dróg, wg ustaleń §13 ust.1.

7. Ze względu na lokalizację istniejących miejsc postojowych w pasie ul. Królowej Jadwigi (poza obszarem planu) i funkcję terenu, dla terenu oznaczonego symbolem **1W**, nie wymaga się zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki.
 8. Ze względu na funkcję terenów wykluczającą dostęp osób postronnych (studnie komunalnego ujęcia wody) dla terenów oznaczonych symbolami **2W**, **3W** i **4W**, nie wymaga się zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki.
 9. Zasilanie planowanych obiektów i urządzeń w energię elektryczną z istniejących lub planowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych.
- § 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZD** i **2ZD** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **tereny ogródków działkowych**.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejących obiektów i istniejącego zagospodarowania terenu.
 3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, nie związanych trwale z gruntem, spełniających warunki określone w ust. 5;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) zieleni urządzonej;
 - 4) ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2 m.
 4. Na terenie oznaczonym symbolem **2ZD** dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.
 5. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy kubaturowej w stosunku do granic:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunków planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 2) Ustala się obowiązującą formę zabudowy kubaturowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 1 kondygnacja,
 - b) maksymalna powierzchnia budynku – 35 m²,
 - c) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu terenu w miejscu posadowienia budynku:
 - 5,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu dla dachu stromego,
 - 4,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu dla dachu płaskiego,
 - d) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych – dowolnym;
 - 3) Wskaźniki intensywności zabudowy działki :
 - a) maksymalny – 10% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - b) minimalny działki – 0,1% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki.
 6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą obiektów kubaturowych związanych z komunalnym ujęciem wody. Przy lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem **2ZD** urządzeń komunalnego ujęcia wody obowiązują ustalenia zawarte w § 19 ust. 5.
 7. Obsługa komunikacyjna terenów – z istniejącej drogi (działki numer 536/1, 536/2 i 536/3), wg rysunku planu nr 3.
 8. Ustala się adaptację istniejących miejsc postojowych w granicach terenu ogródków działkowych.

- § 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 1KPR i 2KPR** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji**.
2. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **1KDW** o funkcji drogi wewnętrznej i ustala się:
- 1) istniejąca droga o szerokości wg rysunku planu nr 1;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **2KDW** o funkcji drogi wewnętrznej i ustala się:
- 1) planowana droga o szerokości – minimum 8,0 m;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
 - c) wjazdów bramowych na posesje.
4. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone symbolami **1 KPR i 2 KPR** o funkcji ciągów pieszo-rowerowych i ustala się:
- 1) szerokość ciągu – minimum 4 m wg rysunku planu nr 2;
 - 2) nawierzchnia umożliwiająca wsiąkanie wody;
 - 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) zakazuje się lokalizacji zjazdów bramowych.
- § 22.** Tereny objęte planem stanowią grunty budowlane oraz grunty rolne klasy IV, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- § 23.** 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 oznaczonych symbolami **MN i 2U**, ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.
- § 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.