

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

(PROJEKT)

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ścinawa. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i komunikacji w rejonie ul. Wiosennej w Ścinawie.

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) i 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 XXII/91/11 z dnia 28 listopada 2011 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., z późniejszymi zmianami,
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. Zmianą planu objęto tereny oznaczone symbolami MU/27, MN/61 oraz część terenu MU/26.
2. Granice obowiązywania planu określa rysunek planu nr 1 w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie 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 obszaru objętego planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową i komunikację oraz niezbędną infrastrukturę towarzyszącą.
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 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 rysunku 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 tym obiekty nie związane trwale z gruntem, z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, sieci infrastruktury technicznej, wolnostojących – trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin obiektami garażowymi, gospodarczymi, małą architekturą, zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy.

§ 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 dróg i linii zabudowy;
 - 6) Granica strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza.

- § 5.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **1MN, 2MN** i **3MN**;
 - 2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
 - 3) Teren urządzeń elektroenergetyki – stacja transformatorowa – oznaczony symbolem **E**;
 - 4) Teren zieleni (rezerwa pod powiększenie sąsiedniej działki mieszkaniowej) – oznaczony symbolem **Z/MN**;
 - 5) Teren zieleni z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem **Z/IT**;
 - 6) Tereny zieleni – oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;
 - 7) Teren zespołu garaży – oznaczony symbolem **K**,
 - 8) Tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne dojazdowe – oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**,
 - b) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;
 - c) ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolami **1KDP, 2KDP** i **3KDP**.
 - d) ciągi pieszo-rowerowe – oznaczone symbolami **1KPR** i **2KPR**.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 zawarto w §15 – §23.
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 rysunku planu.
- § 6.** 1. Na obszarze planu 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.
1. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków szczegółowych określonych w planie.
2. 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 - 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, dla terenów zabudowy oznaczonych symbolem **MN** obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) Na obszarze objętym planem znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr AZP 26/26/73-23 – osada-późne średniowiecze (XIV, XV wiek); ślad osadnictwa-pradzieje;
- 2) Sposób prowadzenia prac w obrębie stanowiska archeologicznego nr AZP 33/115/72-22, uwzględniać musi wymogi odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

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

- 1) Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolami: **KDD**, **KDP** i **2KPR** oraz teren zieleni oznaczony symbolem **Z/IT**;
- 2) Na terenach komunikacji, wymienionych w pkt. 1 zabrania się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam w pasach drogowych. Na terenie oznaczonym symbolem **Z/IT** dopuszcza się umieszczanie wolnostojących reklam i tablic informacyjnych o powierzchni do 2,0 m².
- 3) Na terenach przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt. 1 dopuszcza się lokalizację rozdzielczych 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 ustala się następujące szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**:
 - 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°.

- 4) Na obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek 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.

§ 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 inwentarskich i hodowli zwierząt,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 600 m²;
- 2) Tereny oznaczone symbolami **1U**, **2U** i **K** oraz część terenów oznaczonych symbolami **2MN** i **3MN** znajdują się w strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.
- 3) Wyznacza się strefę technologiczną wzdłuż istniejącej linii energetycznej SN, zlokalizowaną w całości w granicach terenów oznaczonych symbolami **3KDP**, **1KPR** i **2KPR** oraz **1Z** i **2Z**. W strefie technologicznej obowiązuje zakaz 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) Istniejące publiczne drogi dojazdowe - ul. Wiosenna, oznaczona symbolem **1KDD** i ulica Kombatantów RP, oznaczona symbolem **2KDD**;
 - 2) Istniejące ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDP** i **2KDP**;
 - 3) Planowany ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **3KDP**;
 - 4) Planowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;
 - 5) Planowane ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami **1KPR** i **2KPR**;
2. Ustala się zasady lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu:
 - 1) Na obszarze planu dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 2) Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, spełniających wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 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 istniejącego miejskiego wodociągu komunalnego;
 - 2) Ze względu na sąsiedztwo istniejącego cmentarza, zakazuje się na obszarze planu lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej.
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 obszarze objętym planem;
- 4) Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) Ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączenia wód opadowych i roztopowych,
5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) Ustala się zasilanie energetyczne obszarów objętych planem z istniejących oraz planowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
 - 2) Na obszarze planu ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych. Nie dopuszcza się realizacji nowych linii napowietrznych;
 - 3) Ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.
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;
 - 3) Dopuszcza się zastosowanie alternatywnych źródeł energii o mocy do 50 kW.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem, 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 objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.

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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

1. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejących budynków.
2. Dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków oraz budowę nowych, pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ust.5.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków garażowych 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 lub garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich.

- 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 do 45° włącznie;
- 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej i garażowo-gospodarczej:
 - a) budynki garażowe 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 do 35° włącznie;
- 4) Wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,50,
 - b) minimalny – 0,15,
- 5) Powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalna – 50% powierzchni działki,
 - b) minimalna – 15% powierzchni działki.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDP.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** i **3MN**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

1. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych, jednorodzinnych.
1. Na terenie o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki mieszkalne. Dopuszcza się ich przebudowę lub rozbudowę pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ust. 5.
2. 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.
3. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
 - a) nieprzekraczalne linie 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) 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 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) 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 do 35° włącznie.
- 4) Wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,30,
 - b) minimalny – 0,05,
- 5) Powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalna – 30% powierzchni działki,
 - b) minimalna – 5% powierzchni działki,
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki.
4. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i planowanych dróg, wg ustaleń §13 ust.1 i rysunku planu.
5. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren usług**.

1. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków usługowych.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych.
3. Ustala się prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej, w tym usług rzemieślniczych, spełniającej warunki § 7 pkt. 6.
4. Zakazuje się prowadzenia działalności usługowej związanej z obrotem towarami spożywczymi zgodnie z § 12 pkt.2.
5. 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 manewrowych i składowych;
 - 5) urządzonej zieleni towarzyszącej.
6. 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.
 - 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 połąci do 45° włącznie;
- 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, o kącie nachylenia połąci do 35° włącznie;
- 4) Wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) maksymalny – 0,50,
 - b) minimalny – 0,10;
- 5) Powierzchnia zabudowy:
- a) maksymalna – 50% powierzchni działki,
 - b) minimalna – 10% powierzchni działki,
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki.
7. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD – ul. Kombatantów RP oraz planowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KDP (wyłącznie teren oznaczony symbolem 1U), wg rysunku planu.
8. 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren urzędzeń elektroenergetyki – stacja transformatorowa**.

1. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejącego obiektu stacji transformatorowej.
2. Dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejącego obiektu oraz budowę nowego obiektu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zieleni (rezerwa pod powiększenie sąsiedniej działki mieszkaniowej)**.

1. Dopuszcza się włączenie terenu o którym mowa w ust. 1 w granice sąsiedniej działki mieszkaniowej.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 – dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) urządzonej zieleni niskiej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/IT** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zieleni z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej.**

1. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
 - 1) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) urządzonej zieleni niskiej i wysokiej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z** i **2Z** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni.**

1. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się obsadzenie terenu zielenią niską – trawy i inne rośliny o wysokości do 1,0m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zespołu garaży.**

1. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację garaży naziemnych realizowanych w układzie szeregowym.
2. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych 1,5 m od granicy działki lub przy granicach działek sąsiednich.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy garażowej:
 - a) budynki garażowe zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
 - b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu – 3,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - d) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 5° włącznie.
 - 3) Wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,99,
 - b) minimalny – 0,05,
 - 4) Powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalna – 99% powierzchni działki,
 - b) minimalna – 0,05% powierzchni działki,
 - 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5% powierzchni działki.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i planowanych dróg, wg ustaleń §13 ust.1 i rysunku planu.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 1KPR** i **2KPR** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji.**

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD** o funkcji publicznej drogi dojazdowej i ustala się:
 - 1) Istniejące drogi dojazdowe – ul. Wiosenna i ul. Kombatantów RP;
 - 2) Szerokość pasa drogowego – 10 m, wg rysunku planu;
 - 3) Docelowo droga jedno-jezdniowa, dwu-pasowa o minimalnej szerokości jezdni – 5m;
 - 4) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zieleni izolacyjnej i ozdobnej,

- c) zjazdów bramowych na posesje.
 - 5) Dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych o nawierzchni utwardzonej;
 - 2. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW** o funkcji drogi wewnętrznej i ustala się:
 - 1) Planowana droga o minimalnej szerokości pasa drogowego – 8 m, 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,
 - c) zjazdów bramowych na posesje.
 - 3. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone symbolami **1KDP** i **2KDP** o funkcji ciągu pieszo-jezdnego i ustala się:
 - 1) Istniejąca droga o szerokości – 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;
 - c) zjazdów bramowych na posesje.
 - 4. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **3KDP** o funkcji ciągu pieszo-jezdnego i ustala się:
 - 1) Planowana droga o minimalnej szerokości pasa drogowego – 6,0 m, wg rysunku planu;
 - 2) Ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej;
 - 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) miejsc postojowych;
 - c) zjazdów bramowych na posesje.
 - 5. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone symbolami **1 KPR** i **2 KPR** o funkcji ciągu pieszo-rowerowego i ustala się:
 - 1) Szerokość ciągu – minimum 4 m;
 - 2) Nawierzchnia utwardzona, umożliwiająca wsiąkanie wody;
 - 3) Dopuszcza się lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci infrastruktury technicznej.
- § 24.** Tereny objęte planem stanowią grunty budowlane oraz grunty rolne klasy IV, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- § 25.** 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 %.
- § 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.
- § 27.** 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.