

**UCHWAŁA NR XXXVII/240/21  
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa –  
obręb Sitno**

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020, poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (Dz. U. 2020 poz. 713), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie Nr LIII/322/18 z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa zatwierdzonego uchwałą Nr LXXI/331/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 24 września 2009 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVI/218/17 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 23 lutego 2017 r. Rada Miejska w Ścinawie **uchwala** co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar obrębu Sitno w jego granicach administracyjnych.

3. Granice obowiązywania planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik 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;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny – załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie nie określa się:

- 1) rekomendacji oraz wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz granic krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak audytu krajobrazowego sporządzanego na podstawie art. 38 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

2. W planie zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° do 45°;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 5) **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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów ocieplenia budynków istniejących oraz nie ogranicza lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu); dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 300 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, dróg rowerowych, parkingów terenowych i sieci infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu);

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

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

2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach dotyczące linii zabudowy i terenów komunikacji;
- 5) przeznaczenie (funkcje) terenów;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi;
- 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) granice strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 10) ponadlokalny korytarz ekologiczny;
- 11) granica zbiornika wód podziemnych LZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin”;
- 12) granica złoża węgla brunatnego WB440;
- 13) strefa ochronna od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **1-3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – oznaczone symbolem **1-3MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **1U**;
- 4) tereny instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW – oznaczone symbolem **1-2EF**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej lub instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW – oznaczony symbolem **1PU/EF**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **1US**;

- 7) tereny zieleni – oznaczone symbolem **1-8 Z**;
- 8) tereny lasów – oznaczone symbolem **1-14 ZL**;
- 9) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **1-18 R**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich – oznaczone symbolem **1-4 RM**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **1-14 WS**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 13) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **1KDD**;
- 14) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – oznaczony symbolem **1KDx**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **1-6 KDW**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone symbolem **1-2 IT**.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez lokalizację zabudowy zgodnie liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Dla obiektów budowlanych istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

3. Dla obiektów budowlanych istniejących w dniu uchwalenia planu znajdujących się poza wyznaczoną linią zabudowy, dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej zabudowy lub jej elementów. Dopuszcza się rozbudowę wyłącznie tej części obiektu, która usytuowana jest zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

5. Dopuszcza się na terenach MN, M/U, U lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

6. Dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

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

- 1) tereny objęte planem położone są w części na obszarze trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych LZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin”. Planowane zagospodarowanie terenu nie może wpływać negatywnie na stan czystości tych wód;
- 2) tereny objęte planem położone są w części na obszarze udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Ścinawa” nr WB 440;
- 3) na obszarze planu gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ścinawa;
- 4) funkcjonowanie obiektów zlokalizowanych na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego i przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) 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) **MN/U** – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **RM** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) **U** – w przypadku lokalizowania usług oświaty poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i zdrowia poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej i szpitale;
  - e) **US** – poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) ochronę krajobrazu realizować poprzez spełnienie warunków zawartych w §8.

#### § 8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) należy zachować i utrzymać istniejące parki, skwery i zieleńce oraz zieleń kompozycyjną i izolacyjną położoną w granicach terenów o innych przeznaczeniach;
- 2) należy zachować istniejące szpalery i aleje drzew stanowiące charakterystyczne elementy krajobrazu, z nakazem uzupełnienia lub wymiany drzew zdegradowanych pod względem biologicznym.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, do których należą: zagroda – budynek inwentarski i zagroda – budynek mieszkalny Sitno 12, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania istniejącej bryły budynku i jego gabarytów,
  - b) nakaz zachowania wykończenia elewacji, w tym dekoracji: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, lizeny, dekoracja ramowa/pasowa, płyciny, boniowanie, podokienniki i nadokienniki, ornament roślinny, geometryczny, wszelkiego rodzaju symbole, sceny, dekoracyjne elementy ślusarsko-kowalskie oraz ozdobne elementy ceramiczne, kamienne, betonowe i drewniane,
  - c) nakaz zachowania na elewacji układu oraz wielkości okiennych i drzwiowych,
  - d) nakaz stosowania historycznych materiałów wykończenia elewacji; kolorystyka elewacji winna nawiązywać do kolorystyki historycznej,
  - e) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia obiektów (klimatyzatory, przewody dymowe i wentylacyjne, panele fotowoltaiczne itp.) na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych,
  - f) w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej, nowe okna winny mieć tę samą wielkość, kształt i podziały oraz wymiary poszczególnych listew jak okna oryginalne; okna w całym budynku winny być jednakowe; nakaz zachowania oryginalnych drzwi wejściowych do budynku; w przypadku konieczności ich wymiany winny odtwarzać drzwi pierwotne,
  - g) w przypadku konieczności wymiany pokrycia dachowego, nowe pokrycie należy wykonać w formie i materiale, jak historyczne, z zachowaniem elementów, jak: okna powiekowe, lukarny itp.; w przypadku, gdy pokrycie dachowe zostało współcześnie wymienione na inne: dachówkę cementową, blachę, eternit, nowe pokrycie należy wykonać z dachówki ceramicznej lub betonowej w kolorze ceglonym/czerwonym, matowym;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu część obszaru planu objęta została strefą obserwacji archeologicznej „OW”, w której działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których, w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowić będą dostępne dla ogółu:

- 1) tereny komunikacji, w tym: drogi, place, ciągi pieszo-rowerowe i piesze, parkingi terenowe;
- 2) tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, tereny rekreacyjne.

**§ 11.** Na obszarze planu ustala się następujące szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
  - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej - 500 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej - 20,0 m,
  - e) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej – 12,0 m,
  - f) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U:
  - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej – 500 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo usługowej i mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej – 20,0 m,
  - f) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej – 12,0 m,
  - g) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej – 9,0 m;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) dla terenów instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW EF:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej lub elektrowni fotowoltaicznej PU/EF:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) dla terenu usług sportu i rekreacji US:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 7) dla terenu infrastruktury technicznej IT:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 30 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 3 m;
- 8) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony terenu komunikacji - od 60° do 120°.

**§ 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) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów odrębnych,
  - b) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 45,0 m,

- c) obiektów wielkotowarowej hodowli zwierząt;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU/EF, 1-2EF dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 3) wyznacza się strefę ochronną od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w §9 i pozostałych ustaleniach planu;
  - 5) wyznacza się strefy ochronne (technologiczne) dla istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV (dystrybucyjnych), o szerokości min. 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 15kV. W strefach ochronnych (technologicznych) obowiązuje zakaz lokalizacji: obiektów kubaturowych nadziemnych, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów budowlanych, miejsc postojowych dla maszyn i urządzeń budowlanych oraz nasadzeń roślinności wysokiej wzdłuż przebiegu istniejących linii.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem stanowić będą drogi:

- 1) **KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) **KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 3) **KDx** – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 4) **KDW** – drogi wewnętrzne.

2. Bezpośrednia obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów objętych planem poprzez istniejące i planowane drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.

3. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy. Przebudowa zjazdów istniejących i lokalizacja nowych zjazdów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Na terenach MN, MN/U, U, EF, PU/EF dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, dróg (ciągów) pieszo-rowerowych i pieszych oraz dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, spełniających następujące wymogi:

1) drogi wewnętrzne:

- a) drogi jedno-jezdniowe, dwu-pasowe, o szerokości jezdni – minimum 4 m i szerokości pasa drogowego minimum 6,0 m,
- b) ciągi pieszo-jezdne o szerokości pasa drogowego – minimum 5,0 m,
- c) drogi o nawierzchni twardej, ulepszonej lub nieulepszonej;
- d) przy granicy z działką drogi publicznej wydzielać skosy pod kątem 45° z zachowaniem przyprostokątnych o długości 5,0 m.

2) drogi rowerowe:

- a) szerokość pasa drogowego – minimum 1,5 m,
- b) drogi o nawierzchni twardej, ulepszonej lub nieulepszonej;

3) drogi (ciągi) pieszo-rowerowe:

- a) szerokość pasa drogowego – minimum 2,5 m,
- b) drogi o nawierzchni dowolnej;

4) ciągi piesze:

- a) szerokość pasa – minimum 1,5 m,
- b) drogi o nawierzchni dowolnej;

#### 5) drogi pożarowe:

- a) szerokość pasa – minimum 4,0 m,
- b) drogi o parametrach technicznych określonych przepisami odrębnymi.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki budowlanej, w tym parkingów terenowych i garaży w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub produkcji, a w przypadku lokalizacji lokalu mieszkalnego dodatkowo 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;
- 4) dla składów, magazynów – 1 miejsce postojowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub produkcyjnej;
- 5) dla terenów instalacji fotowoltaicznych – 1 miejsce postojowe dla każdego terenu inwestycji;
- 6) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej na obszarze planu:

- 1) sieci infrastruktury technicznej można lokalizować w pasach drogowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizacja nowych obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 3) skrzyżowania sieci infrastruktury technicznej z drogami publicznymi spełniać muszą wymogi przepisów odrębnych;
- 4) dla podziemnych i nadziemnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy.

7. Zaopatrzenie w wodę pitną terenów objętych planem z sieci wodociągowej, przy czym do czasu jej wybudowania, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę pitną z własnych ujęć wody. System wodociągowy uwzględniać musi zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

8. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów objętych planem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach objętych planem, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz gromadzenie ścieków bytowych i przemysłowych w zbiornikach bezodpływowych;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek; zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych;
- 4) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających lub na jezdnię dróg publicznych.

9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji i odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych , w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.

10. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy terenów objętych planem;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu; lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych.

12. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na terenach objętych planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego lub realizację sieci innego operatora, w tym sieci szerokopasmowych;
- 2) ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej i internetu bezprzewodowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3 MN:

1) ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa towarzysząca – budynki garażowe i gospodarcze,
- urządzenia infrastruktury technicznej – sieci i przyłącza,

c) lokalizację zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,05,

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 11,0 m,
- pozostałych budynków: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 6,0 m,

h) geometrię połaci dachowych dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 800 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 500 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3,

k) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;



2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
- b) lokalizację usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1– 3 MN/U:

1) ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa towarzysząca – budynki garażowe i gospodarcze,
- urządzenia infrastruktury technicznej – sieci i przyłącza,

c) lokalizację zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,05,

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 11,0 m,
- pozostałych budynków: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 6,0 m,

h) geometrię połaci dachowych dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1000 m<sup>2</sup>, w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- 800 m<sup>2</sup>, w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej,
- 700 m<sup>2</sup>, w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej,
- 500 m<sup>2</sup>, w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w zabudowie szeregowej, przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3,

k) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;

2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, usługowym, mieszkalno-usługowego.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

1) ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokal mieszkalny o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego, wyłącznie na potrzeby właściciela lub zarządcy nieruchomości,
- zabudowa towarzysząca – budynki garażowe i gospodarcze,
- urządzenia infrastruktury technicznej – sieci i przyłącza,

- c) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,2,
  - g) wysokość:
    - budynku usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 12,0 m,
    - pozostałych budynków: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 5,0 m,
  - h) geometrię połaci dachowych dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - j) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3,
  - k) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku usługowym.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1EF, 2EF:

- 1) ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – instalacje fotowoltaiczne, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej – sieci i przyłącza, stacje transformatorowe,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 95% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 5% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,95,
  - f) wysokość: nie więcej niż 10 m,
  - g) geometrię połaci dachowych dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - i) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3,
  - j) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5,
  - k) nakaz ogrodzenia terenu instalacji trwałym ogrodzeniem;
- 2) dopuszcza się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym terenów niezainwestowanych na potrzeby instalacji fotowoltaicznych.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU/EF:

- 1) ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowa usługowa, instalacje fotowoltaiczne, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokal mieszkalny o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub budynku produkcyjnego, wyłącznie na potrzeby właściciela lub zarządcy nieruchomości,

- urządzenia infrastruktury technicznej – sieci i przyłącza,
  - zabudowa towarzysząca – budynki garażowe i gospodarcze,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, sportu, turystyki, rekreacji, wypoczynku, opieki społecznej i zdrowia,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,2,
- f) wysokość:
- budynków produkcyjnych, składów, magazynów: nie więcej niż 18,0 m,
  - budynków usługowych: nie więcej niż 12,0 m,
  - obiektów budowlanych: nie więcej niż 30 m;
  - pozostałych budynków: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 10,0 m,
- h) geometrię połaci dachowych dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- h) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3,
- i) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

6. Dla terenu usług sportu i rekreacji i zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70% powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2 i 3.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-8 Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni terenu;
- 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2 i 3.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-14 ZL,

- 1) ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 95% powierzchni terenu,
  - d) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
  - b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,
  - c) parkingów leśnych,
  - d) ścieżek pieszych i rowerowych.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-18 R, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze lub inwentarskie służące prowadzonej działalności rolniczej,
  - b) wody powierzchniowe o charakterze rolniczym,
  - c) dolesienia wyłącznie na glebach klas bonitacyjnych IV-VI;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni terenu;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 85% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3;
- 6) wysokość do 10,0 m;
- 7) geometrię połaci dachowych dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
- 8) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4 RM,

- 1) ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - zabudowa towarzysząca – budynki garażowe i gospodarcze,
    - urządzenia infrastruktury technicznej – sieci i przyłącza,
  - c) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,05,
  - g) wysokość:
    - budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 10,0 m,
    - pozostałych budynków i budowli rolniczych: nie więcej niż 15,0 m,
  - h) geometrię połaci dachowych dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - i) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3,
  - j) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-14 WS,

- 1) ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

- b) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
  - b) pomostów, mostków, kładek.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ,

- 1) ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - urządzenia infrastruktury technicznej,
    - zieleń izolacyjna,
    - zieleń urządzona,
  - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
  - e) co najmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD,

- 1) ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - urządzenia infrastruktury technicznej,
    - zieleń izolacyjna,
    - zieleń urządzona,
  - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
  - e) co najmniej jednostronny chodnik,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDx, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń izolacyjna,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) szerokość liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-6 KDW,

- 1) ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - urządzenia infrastruktury technicznej,
    - zieleń izolacyjna,
    - zieleń urządzona,
  - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej.
16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 IT, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zieleń izolacyjna,
    - b) zieleń urządzona,
  - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



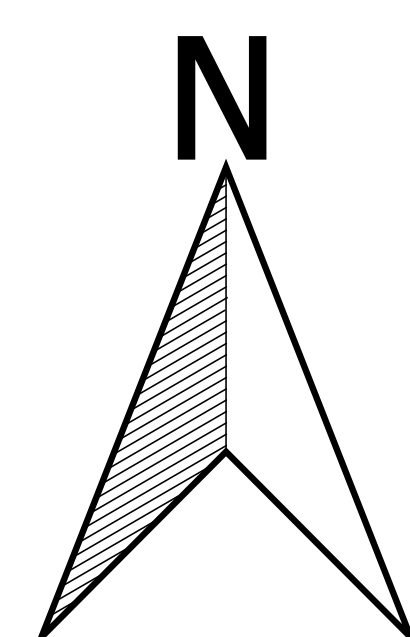


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚCINAWA - OBRĘB SITNO

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXVII/240/21  
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE  
Z DNIA 22 KWIEŹNIA 2021 R.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000



## OZNACZENIA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY

### PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- EF - TERENY INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH, W TYM O MOCY POWYŻEJ 100 kW
- PU/EF - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH, W TYM O MOCY POWYŻEJ 100 kW
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH, OGRODNICZYCH I RYBACKICH
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- Z - TERENY ZIELENI
- ZL - TERENY LASÓW
- R - TERENY ROLNICZE
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY ZBIORCZEJ
- KDD - TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDX - TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

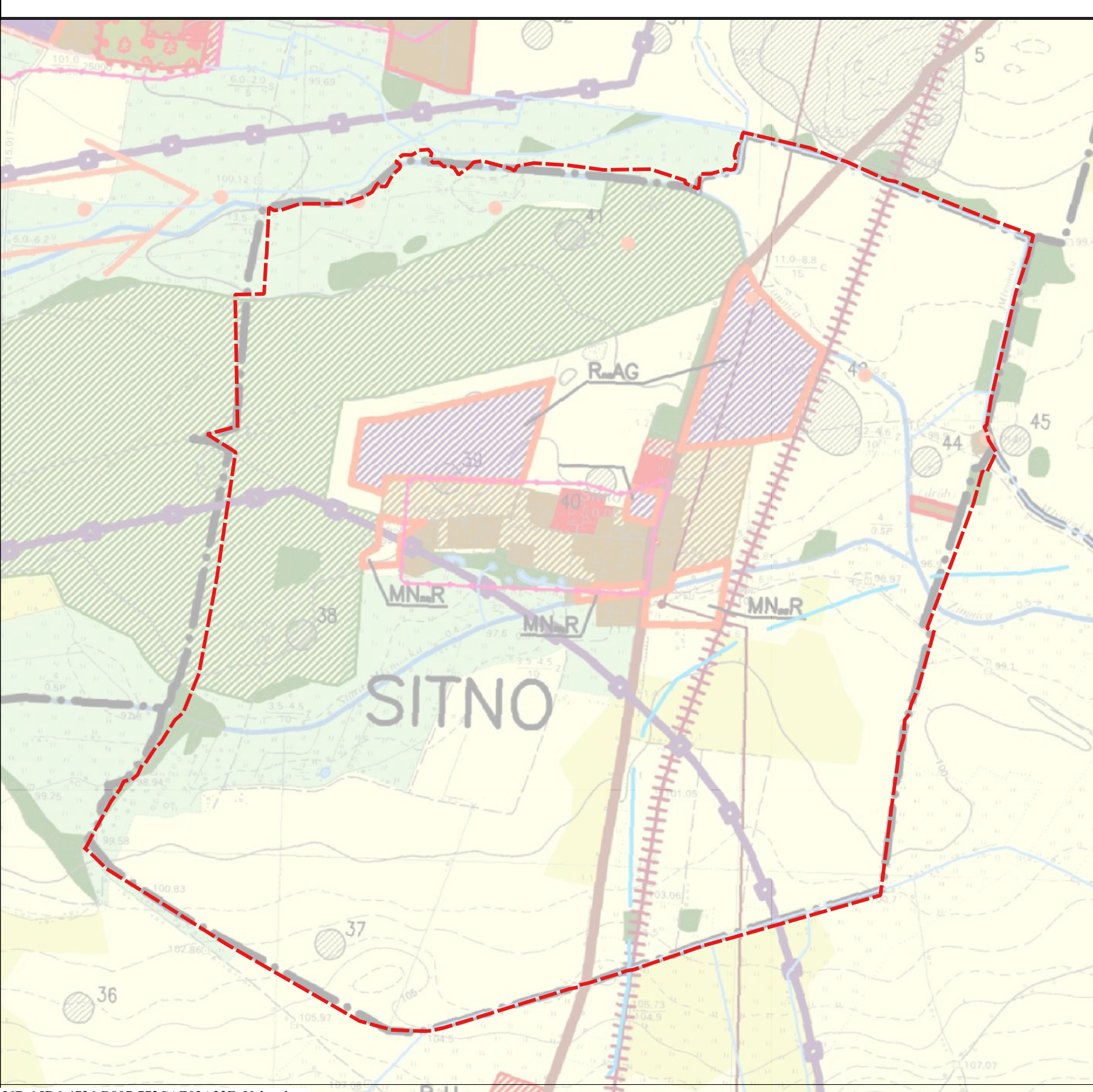
### TERENY OCHRONNE:

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- PONADŁOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY
- ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH LZWP NR 316 "SUBZBIORNIK LUBIN"
- ŻŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO WB440
- STREFA OCHRONNA OD INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚCINAWA

SKALA 1 : 10 000

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/240/21  
Rady Miejskiej w Ścinawie  
z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, obręb Sitno w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/240/21  
Rady Miejskiej w Ścinawie  
z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/240/21  
Rady Miejskiej w Ścinawie  
z dnia 22 kwietnia 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne - plik elektroniczny**

## Uzasadnienie

1.Opracowanie dotyczy całego obrębu Sitno, gmina Ścinawa, powiat lubiński, województwo dolnośląskie. Powierzchnia obszaru to ok. 284,0 ha.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr LII/322/18 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno.

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, (Uchwała Nr XXXVI/218/17 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 23 lutego 2017 r.) analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej (wszystkich typów, w tym zabudowy zagrodowej) z dopuszczeniem usług, U – tereny usługowe, AG – tereny aktywizacji gospodarczej, ZL – tereny lasów i zadrzewień, Z – tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej, Ł – tereny łąk i pastwisk, R – tereny użytków rolnych, WS – tereny wód otwartych i płynących.

4.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Ścinawie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa”.

5.Do planu zostały sporządzone:

-„Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno”,

-„Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno”.

6.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Ścinawie w dniu 21.11.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie ustawowym;

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Ścinawie w dniu 11 lutego 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

-w terminie od 19 lutego 2021 r. do 12 marca 2021 r., oraz terminie dyskusji publicznej w dniu 4 marca 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu do dnia 28 marca 2021 r.

8.W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno, wpłynęły. Postulaty zawarte we wnioskach zostały rozpatrzone i częściowe uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

10.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz

określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustalono zapisy dla parku krajobrazowo-naturalistycznego wpisanego do rejestru zabytków, dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych.

Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno, wynikało z potrzeby aktualizacji obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny częściowo zainwestowane oraz zurbanizowane niezabudowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem mieszkalnictwa, czy usług.

11. Przedmiotowy plan został sporządzony na podstawie dokumentu Studium, w którym zbadano zastane uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej gminy i zdiagnozowano aktualność przyjętych ustaleń Studium

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno”.

13. Burmistrz Ścinawy, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Sitno, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uaktywniają zagospodarowanie na tym terenie, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

15. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.