

**Uchwała Nr XXXVII/239/21
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 22 kwietnia 2021r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – obręb Chełmek Wołowski.

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 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie Nr LIII/332/18 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 **uchwała** 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 Chełmek Wołowski 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
 - 2) 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;
 - 3) 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 połąci do 12°;
 - 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci 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 m², ale nie więcej niż 300 m² 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) granica terenu zamkniętego komunikacji kolejowej;
 - 6) przeznaczenie (funkcje) terenów;
 - 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi;
 - 8) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
 - 9) granica Parku krajobrazowo-naturalistycznego wpisanego do rejestru zabytków;
 - 10) stanowiska archeologiczne.
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- 11 MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – oznaczone symbolem **1-7 MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **1-3 U**;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **1P/U**;
- 5) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **1-2 ZP**;
- 6) tereny lasów – oznaczone symbolem **1-3 ZL**;
- 7) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **1-6 R**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **1WS**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **1-2KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **1-6 KDW**;
- 12) teren drogi wewnętrznej - ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem **1-3 KDWxs**;

- 13) teren komunikacji kolejowej – oznaczony symbolem **1Tk**;
- 14) teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem **1IT**.

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, dla terenów MN, MN/U lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych planu.
- § 7.** Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) na obszarze planu gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ścinawa;
 - 2) funkcjonowanie obiektów zlokalizowanych na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego i przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) 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) **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;
 - 4) 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.
 - 3) na obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu
- § 9.** Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu część obszaru planu położona jest w Parku krajobrazowo-naturalistycznym wpisanym do rejestru zabytków nr rej. A/2836/665/L z dn. 27.12.1983, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, do których należą: budynek mieszkalny Chełmek Wołowski 29, budynek mieszkalny Chełmek Wołowski 30, willa Chełmek Wołowski 32, budynek stacji kolejowej – dworzec, wskazanych na rysunku planu, obowiązują:
 - 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 ceglastym/czerwonym, matowym;
- 3) na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i 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 przestrzeń 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 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej – 700 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej - 500 m²,
 - 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 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej – 800 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej – 700 m²,
 - d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej – 500 m²,

- 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 4) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej P/U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 5) dla terenu infrastruktury technicznej IT:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 30 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 3 m;
 - 6) 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 55,0 m,
 - c) obiektów wielkotowarowej hodowli zwierząt;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w granicach Parku krajobrazowo-naturalistycznym wpisanego do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w §9 i pozostałych ustaleniach planu;
- 4) 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;
- 5) w sąsiedztwie linii kolejowej, sytuowanie zabudowy, drzew, krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

§ 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) **KDW** – drogi wewnętrzne;
 - 4) **KDWxs** – drogi wewnętrzne – ciągi pieszo-jezdne.
- 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, P/U 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, wliczając w to garaż;
 - 2) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług lub produkcji, a w przypadku lokalizacji lokalu mieszkalnego dodatkowo 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;
 - 3) dla składów, magazynów – 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni usługowej lub produkcyjnej;
 - 4) 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 lub na teren komunikacji kolejowej.
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.
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 1-11 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 połączy 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 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 700 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 500 m² 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– 6 MN/U:

1) ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa lub 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, usługowego, mieszkalno-usługowego: 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 połąci 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 m², w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,

– 800 m², w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej,

– 700 m², w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej,

– 500 m², 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-usługowym.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN/U:

3) ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – 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: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,5,

g) wysokość:

– budynku mieszkalno-usługowego: 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 m², przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - j) obsługę komunikacyjną – z dróg publicznych, poprzez teren 1U lub 1MN, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalno-usługowym.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3 U:

- 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 1,5,
 - 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 m², 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.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowa usługowa,
 - 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,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, sportu, turystyki, rekreacji, wypoczynku, opieki społecznej i zdrowia,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,1,
 - g) 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;
 - 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 m², 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.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, w tym parki, ogrody;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni terenu;
 - 4) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3 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.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-6 R,
- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze lub inwentarskie służące prowadzonej działalności rolniczej,
 - wody powierzchniowe o charakterze rolniczym,
 - dolesienia wyłącznie na glebach klas bonitacyjnych IV-VI,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni terenu,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 85% powierzchni terenu,
 - e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3,
 - f) wysokość do 10,0 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) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 i 3.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS,
- 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 urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej.
10. 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.
11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 KDD,
- 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.
12. 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.
13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3 KDWxs,
- 1) ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny,
 - 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.
14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Tk,
- 1) ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: obszar kolejowy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - urządzenia infrastruktury technicznej i kolejowej,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa,
 - zieleń izolacyjna,
 - c) teren w całości stanowi teren zamknięty komunikacji kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 5% powierzchni działki budowlanej,

- f) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,3,
 - g) wysokość:
 - budynku – do 12,0 m,
 - obiektów radiokomunikacyjnych – do 55,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń technicznych – do 25,0 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.
15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT, 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.