

405

**UCHWAŁA NR LXXIV/351
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE**

z dnia 26 listopada 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zę zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr XXXIX/178/2008 z dnia 26 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa i po stwierdzeniu zgodności planu ze Studium uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Rysunki planu w skali 1:1000, będące załącznikami graficznymi nr 1, 2, 3, 4, 5 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 6 oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 7 są integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa dla obrębów: Dębiec – dz. nr 11/1, 11/2, Dąbrowa Środkowa dz. nr 129/2, Lasowice dz. nr 264, Dziewin dz. nr 199 i Dzielaw dz. nr 47.

2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice opracowania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów: **MN, MNU, RM, AG, ZL, WS,**
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu, będący załącznikami graficznymi od nr 1 do 5 do uchwały Rady Miejskiej w Ścinawie przedstawionymi na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
- 6) **wysokość budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 9) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w zmianie planie,
- 10) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną,
 - d) obsługi działalności gospodarczej,
 - e) pocztowe i łączności,
- 12) **usługach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą podróży, jak motele, hotele, zabudowa towarzysząca niezbędna dla obsługi podróży jak również stacje paliw,
- 13) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),

- 14) **budynku gospodarczym** – rozumie się przez to budynek przeznaczony do wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów i narzędzi,
- 15) **obiektach małej architektury** – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
- posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławeczki, śmietniki itp.,
- 16) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustalenia ogólne

Na całym obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- obszar objęty planem przeznaczony jest pod:
 - teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - teren zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **RM**,
 - teren aktywności gospodarczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **AG**,
 - teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - teren wód otwartych i płynących oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**,
- linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolami MN, MNU, RM, AG, ZL, WS określone są na rysunku planu,
- zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, RM, AG, ZL określone są odpowiednio w § 4.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się wymóg kształtowania terenów objętych planem tak by tworzyły harmonijną całość z sąsiednimi terenami i nie zakłócały swoją formą wyglądu terenów sąsiednich,
- na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- potrzeby ochrony środowiska określa § 8,
- na terenie objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których jest mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.) o ochronie przyrody.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na terenie objętym planem nie występują żadne strefy ochrony konserwatorskiej ani żadne zabytki, o których mowa w przepisach szczególnych,
- w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, kto odkrył przedmiot, co do którego

istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, burmistrza Ścinawy.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na terenie objętym planem nie przewiduje się utworzenia przestrzeni publicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
- szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla obszaru objętego planem określa § 4.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze,
- na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone powodzią,
- na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony sanitarnej cmentarzy,
- na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony ujęć wody,
- na terenie objętym planem nie występuje zbiornik wód podziemnych.

8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- na terenie objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia procedury scalania,
- dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- szczegółowe zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane określa § 10.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 4.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- zasady rozbudowy i budowy systemy komunikacyjnego określa § 5,
- zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej określa § 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) na terenie objętym planem ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenu do momentu podjęcia nowych działań inwestycyjnych,
- 2) funkcję istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, ustala się jako tymczasową.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r., ustala § 11.

§ 4. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **Dziesław działka nr 47** – Załącznik nr 1:

1. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi agroturystyczne (np.: stadnina koni), gastronomiczne, hotelarskie wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nieprzekraczających 30% powierzchni zabudowy działki,
- 3) dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielonych działek budowlanych realizować przez zjazdy na wydzieloną drogę wewnętrzną,
- 4) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
- c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
- d) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
- e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia

i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

- f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

2. **WS/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód otwartych i płynących**,

- 1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. **Lasowice działka nr 264** – Załącznik nr 2:

3. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nieprzekraczających 30% powierzchni zabudowy działki,
- 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

4. RM/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi niewymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń urządzona.

3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,

4) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 8 m,

b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków usługowych na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 10 m,

c) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,

f) obowiązuje maksymalna wysokość nowo realizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35% powierzchni ogrodzenia,

g) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywoplotów,

h) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

3. Dębiec działka nr 11/1, 11/2 – Załącznik nr 3:

5. MNU/1 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywno-

ści zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi gastronomiczne, hotelarskie (dom weselny), wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,

2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nieprzekraczających 30% powierzchni zabudowy działki,

3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

4) dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielonych działek budowlanych realizować przez zjazdy na wydzieloną drogę wewnętrzną,

5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,

c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

e) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

6. MN/1 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,

2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na ty-

- łach działki, nieprzekraczających 30% powierzchni zabudowy działki,
- 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - e) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
4. **Dziewin działka nr 199** – Załącznik nr 4:
7. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca** lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
 - 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nie przekraczających 30% powierzchni zabudowy działki,
 - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - 4) Dostęp do dróg publicznych dla nowo wydzielonych działek budowlanych realizować przez zjazdy na wydzieloną drogę wewnętrzną,
 - 5) Zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (szerokości 15–20m) od strony drogi krajowej,
 - 6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć
- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - e) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 5. **Dąbrowa Środkowa działka nr 129/2** – Załącznik nr 5:
8. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
 - 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane lub wolno stojące, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
 - 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nieprzekraczających 30% powierzchni zabudowy działki,
 - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - 4) Dostęp do dróg publicznych dla nowo wydzielonych działek budowlanych realizować przez zjazdy na wydzieloną drogę wewnętrzną,
 - 5) Zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (szerokości 15–20m) od strony drogi krajowej,
 - 6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć

- 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połączeni (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
- c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
- e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

9. AG/1 – przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej** (w tym handel hurtowy i półhurtowy o powierzchni sprzedażowej nieprzekraczającej 1000 m²),

- 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
- bazy, składy i magazyny,
 - obiekty biurowe,
 - obiekty rzemieślnicze,
 - tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
 - elementy reklamowe,
 - zieleń urządzona,
 - urządzenia towarzyszące,
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:
- w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,
 - dopuszcza się lokalizacje wielokubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze, z wymogiem stworzenia wysokich walorów architektonicznych,
 - od strony terenów sąsiednich nakazuje się co najmniej 5 m pas nasadzeń zieleni wielopoziomowej,

- ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
- dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych.

10. ZL/1 – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów i zadrzewień:**

- gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
- dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

§ 5. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

1. Obsługę terenu objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

- Droga wojewódzka nr 111 sklasyfikowana jako zbiorcza (Z).
 - linia zabudowy dla nowych obiektów co najmniej 10 m na terenie zabudowanym i 20 m na terenie niezabudowanym od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej,
 - wyklucza się bezpośrednie wyjazdy z posesji na drogę wojewódzka nr 111,

§ 6. Zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Docelowo wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami należy sytuować pod ziemią. Lokalizacja w liniach rozgraniczających ulic lub innych przestrzeniach publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami terenów.

2. Nowa sieć infrastruktury w terenie zabudowanym prowadzić w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od krawędzi jezdni w poboczach i chodnikach.

3. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi, bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się prowadzenie sieci na innych terenach niż te, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem zachowania ustaleń obowiązujących przepisów szczególnych przy projektowaniu sieci i po uzgodnieniu z właścicielami terenu.

4. Obsługę obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- zaopatrzenie w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową można prowadzić w terenie przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- kanalizacja sanitarna:**
 - realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym do sieci zbiorczej (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),

- b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) na terenie działek położonych na terenach nieskanalizowanych, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
 - d) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody oraz lokalnych oczyszczalni przydomowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:**
- a) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na własnym terenie,
 - d) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) zaopatrzenie w gaz:**
- a) dopuszcza się z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
 - b) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni), zgodnie z przepisami odrębnym,
 - c) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - d) ustala się alternatywnie z podziemnych zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na poszczególnych działkach,
- 5) elektroenergetyka – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:**
- a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki,
 - c) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi przebudowa wyżej wymienionych linii elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu z EnergiaPro Koncern Energetyczny S.A. w Legnicy warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy lub porozumienia o przebudowę sieci elektroenergetycznej. Koszt przebudowy istniejących linii będzie ponosiła gmina lub właściciel terenu,
- d) przez teren objęty planem przebiega linia 20 kV,
 - e) ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej o napięciu 20kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe,
 - f) dopuszcza się rozwój sieci elektroenergetycznej poprzez prowadzenie nowych odcinków linii niskiego napięcia, w postaci napowietrznej i kablowej,
 - g) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych napowietrznych i kablowo-napowietrznych oraz budowę stacji trafo,
 - h) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzi się wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą terenu,
 - i) zasilanie projektowanych obiektów w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - j) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak np. baterie słoneczne, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - k) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących o projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - l) należy dążyć do zachowania istniejącego zagospodarowania terenu w obrębie istniejących sieci elektroenergetycznych,
- 7) telekomunikacja:**
- a) ustala się poprzez podziemną sieć telefoniczną, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się kanalizację kablową w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządzającego,
- 8) gospodarka odpadami:**
- a) obowiązuje gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach i kontenerach w sposób zapewniający ochronę środowiska,
 - b) ustala się nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowo-gospodarczych na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych i unieszkodliwianie według przyjętego na terenie gminy systemu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
- 9) zaopatrzenie w ciepło:** ustala się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 3 m strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

3. Prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarp cieków wodnych należy uzgadniać z zarządcą.

4. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 8. Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Wszelka działalność w obrębie obszaru objętego zmianą planu winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska.

2. Bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

3. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.

4. Zagospodarowanie ścieków bytowo-gospodarczych, technologicznych i deszczowych musi gwarantować ochronę środowiska, w tym wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

5. Ustala się (z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych i infrastruktury technicznej) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, a przedsięwzięcia mogące pogorszyć stan środowiska wymagają ograniczenia uciążliwości do własnej działki i spełnienia warunków ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

6. W celu zminimalizowania zanieczyszczeń atmosfery należy preferować rozwiązania oparte o energię odnawialną np.: systemy solarne, pompy ciepłe, wiatrownie. Nie należy wykluczać żadnego z dostępnych nośników energii pod warunkiem uzyskania w wyniku procesu energetycznego (spalania, utleniania) spalin o niskiej emisji zanieczyszczeń.

7. Uciążliwość akustyczna obiektów usługowych winna się zamykać w granicach lokalizacji.

8. Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

9. Powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.

10. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących przepisów na terenie gminy.

11. Zaleca się rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług związanych z rekreacją i turystyką.

12. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 9. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie. Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej.

1. **Stanowiska archeologiczne** – na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
- 2) dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie przeprowadzenie tejże inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu,
- 3) w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, przedmiot ten wraz z miejscem znalezienia należy zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – burmistrza miasta i gminy,
- 4) na wszelkie prace prowadzone w obrębie stanowisk archeologicznych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest na swój koszt zapewnić nadzór archeologiczny lub, w razie konieczności, przeprowadzić badania archeologiczne.

Lasowice obszar 73 – 22

Lp.	Nr stanowiska	Określenie	Datowanie	Uwagi
1.	2	ślady osadnictwa	późne średniowiecze XIV–XV w	

§ 10. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, o ile jest to możliwe (mierzonej w linii zabudowy), w zabudowie oznaczonej symbolem:

- a) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
- b) **MNU** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – 22 m,
- c) **RM** – zabudowa zagrodowa – 25 m,
- d) **AG** – tereny aktywności gospodarczej – 25 m.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, o ile jest to możliwe, w zabudowie oznaczonej symbolem:

- a) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,

- b) **MNU** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – 1200 m²,
- c) **RM** – zabudowy zagrodowej – 1500 m²,
- d) **AG** – tereny aktywności gospodarczej – 2000 m².

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w wysokości 0%.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 13. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady:
Jerzy Sztaba

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXXIV/
/351/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 26 listopada 2009 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

Dzięstów dz. nr 47



skala 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

LEGENDA:

44

OZNACZENIA OGÓLNE:



Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA REGULACYJNE



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Proponowany podział na działki budowlane



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV

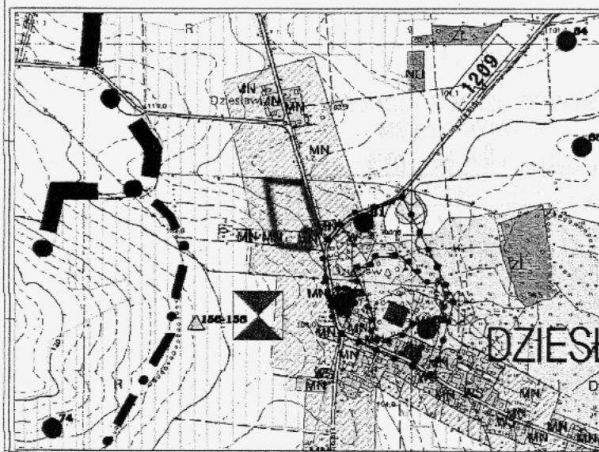
USTALENIA FUNKCYJNALNE:



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny wód otwartych i płynących

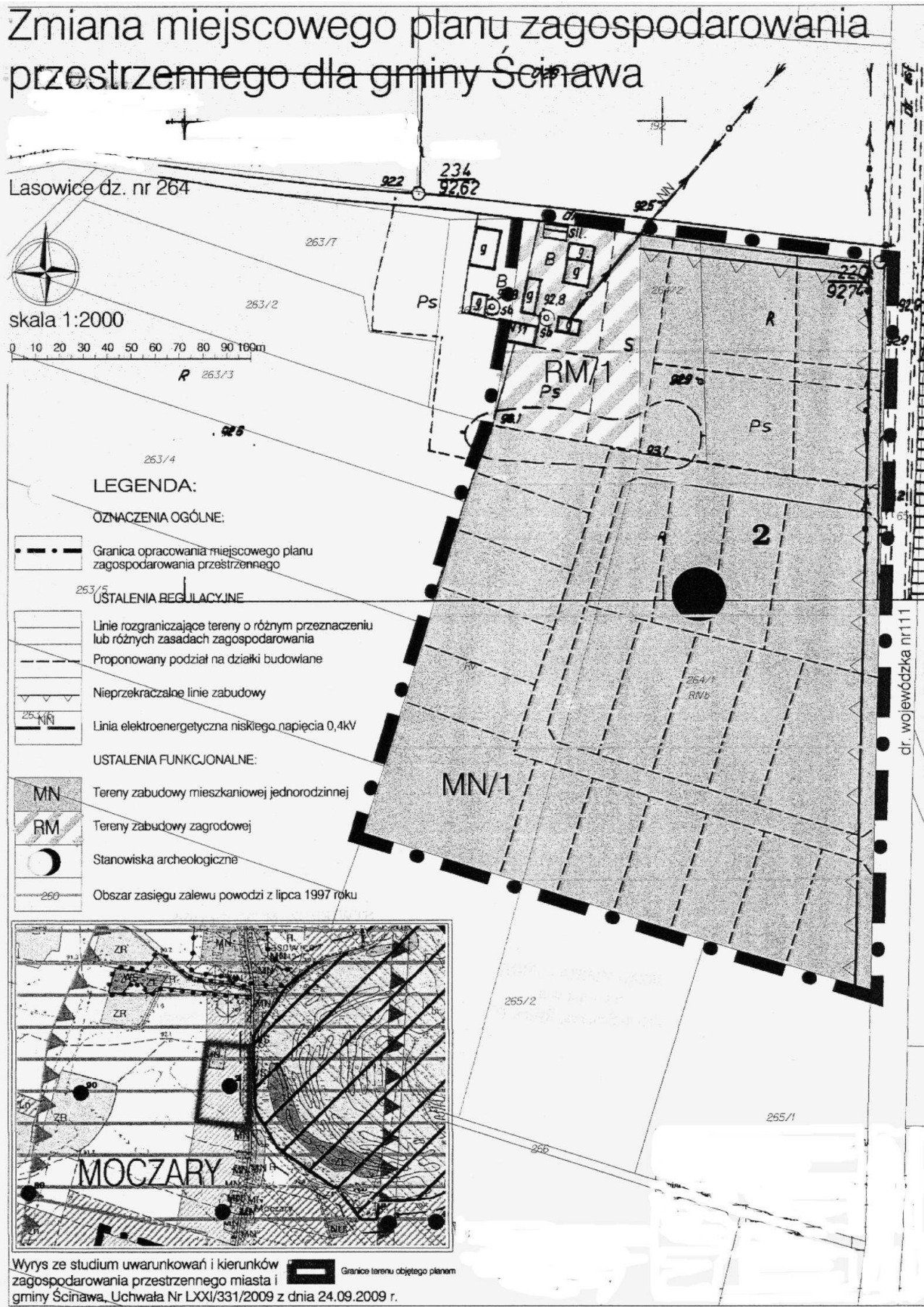


Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ścinawa, Uchwała Nr LXXI/331/2009 z dnia 24.09.2009 r.



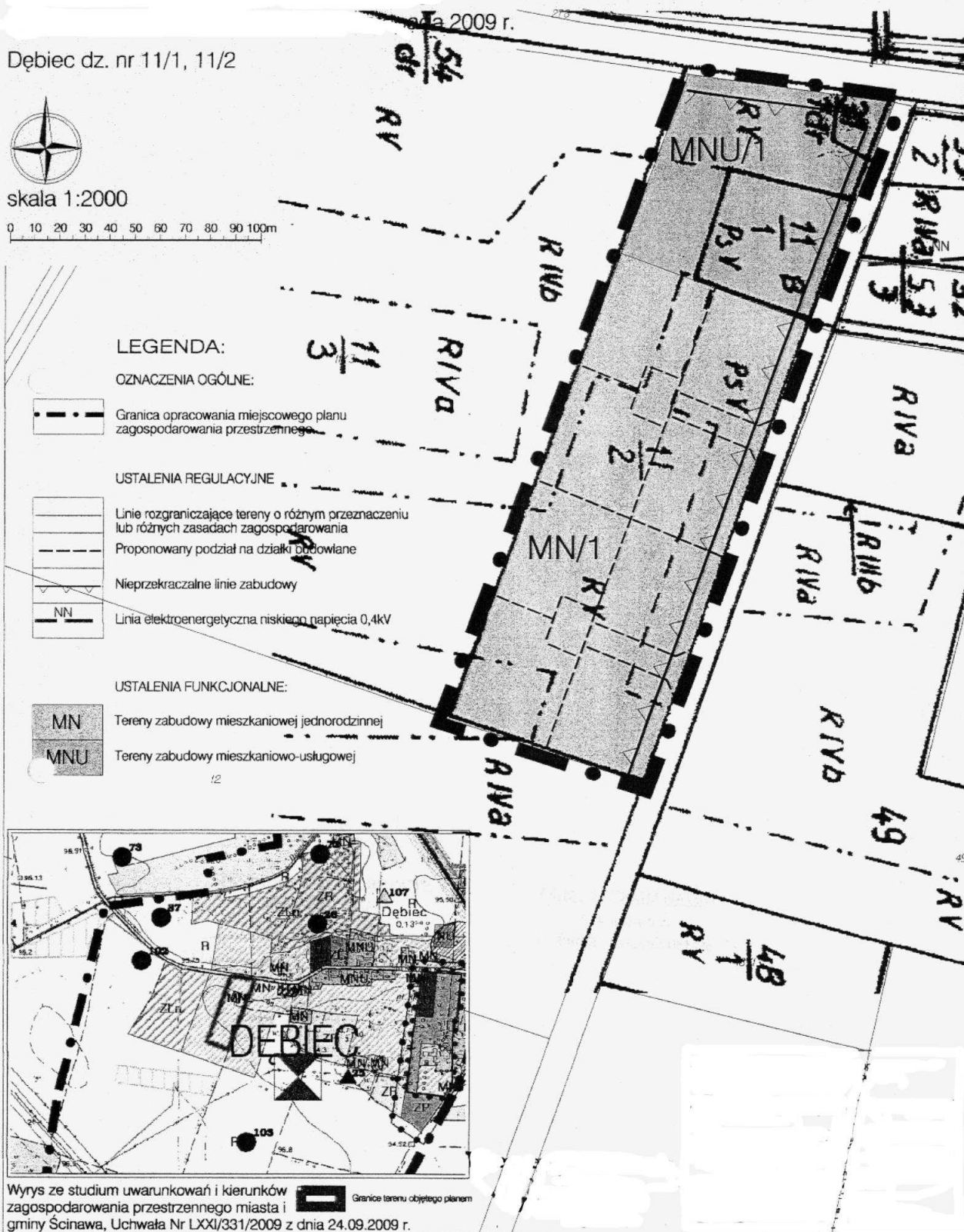
Granice terenu objętego planem

Załącznik nr 2 do uchwały nr LXXIV/
/351/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 26 listopada 2009 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr LXXIV/
/351/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 26 listopada 2009 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa



Załącznik nr 4 do uchwały nr LXXIV/
/351/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 26 listopada 2009 r.

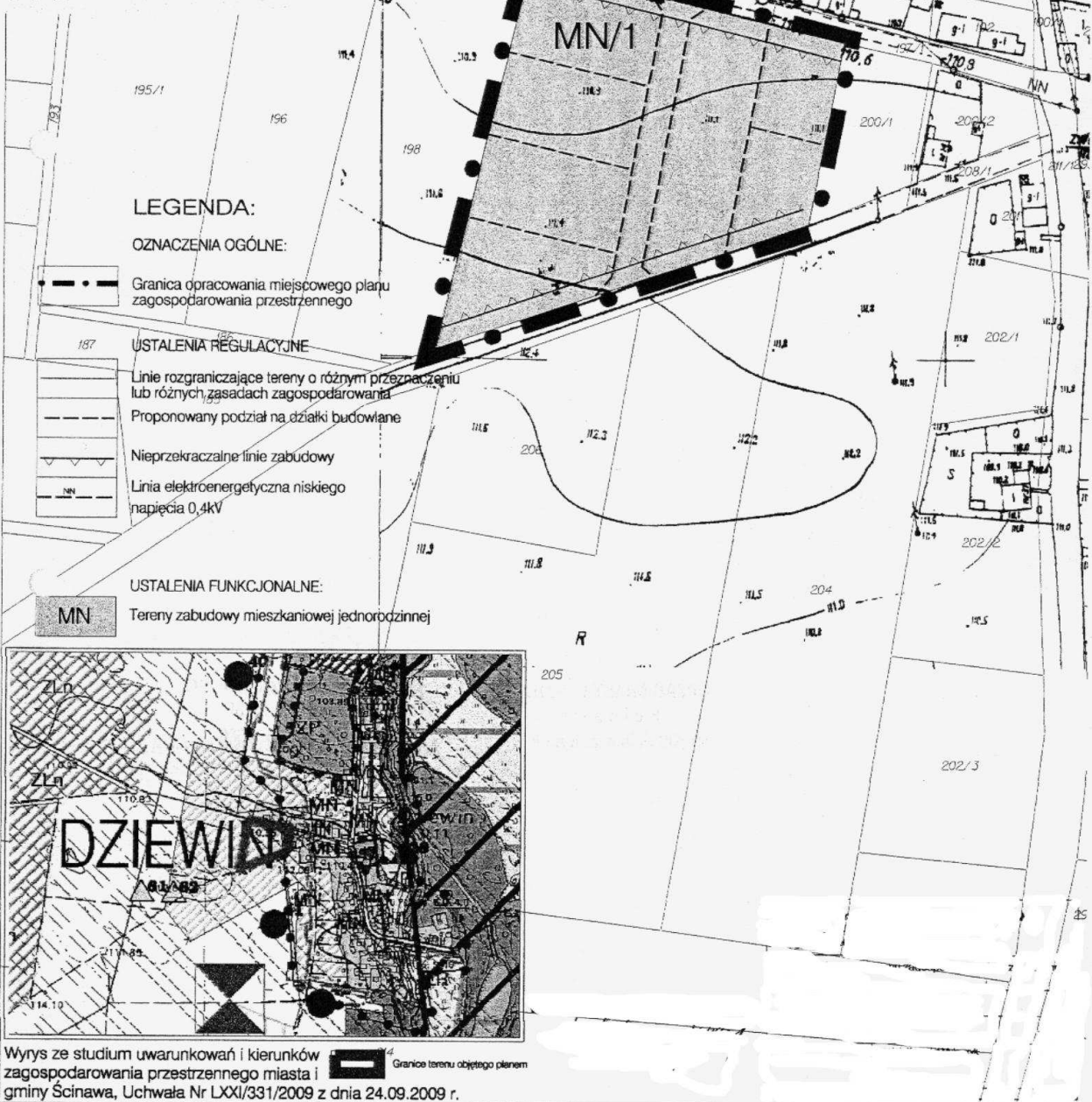
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

Dziewin dz. nr 199



skala 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



Załącznik nr 5 do uchwały nr LXXIV/
/351/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 26 listopada 2009 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa

Dąbrowa Środkowa dz. nr 129/2



skala 1:4000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

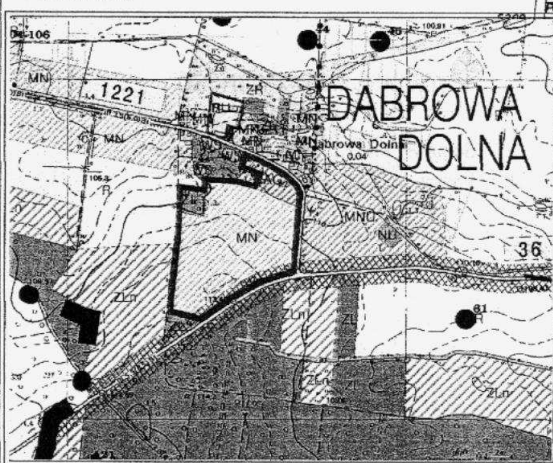
- Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV

USTALENIA REGULACYJNE

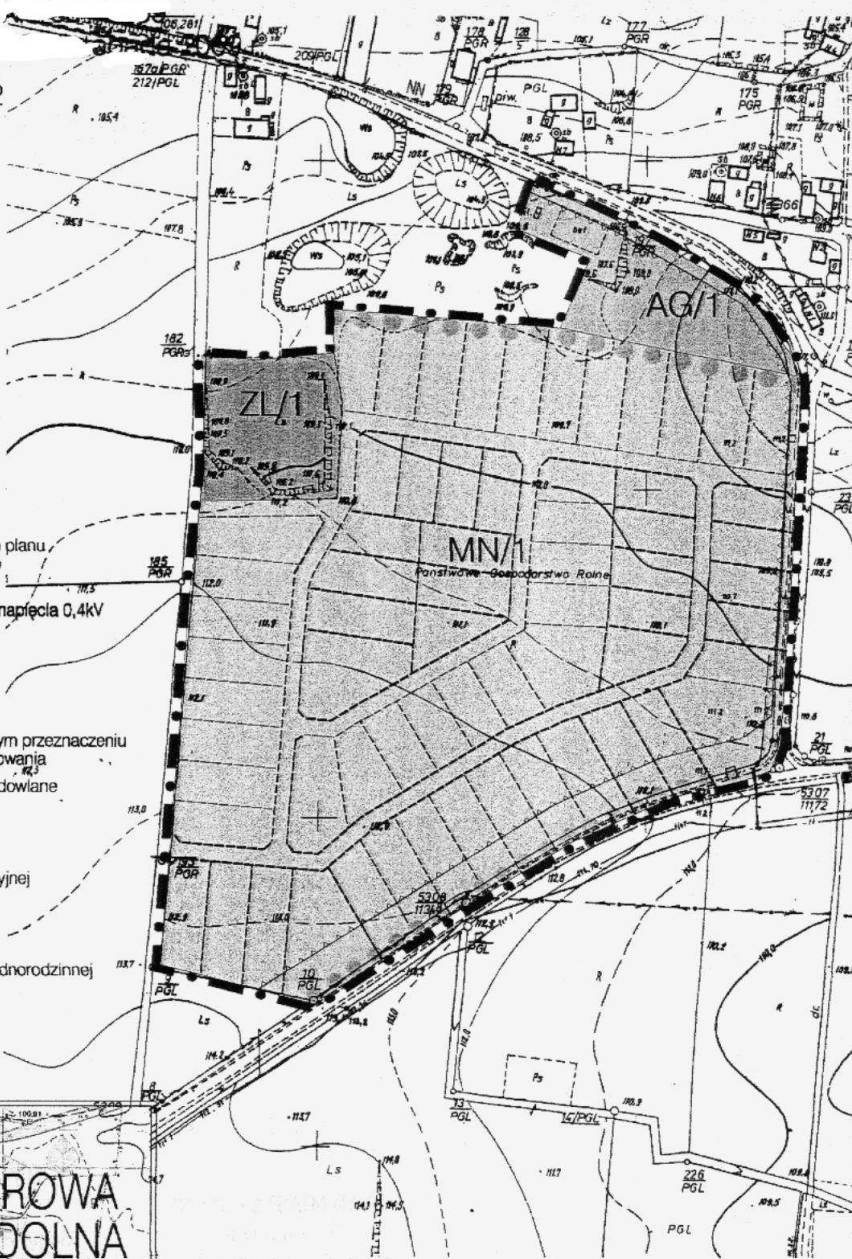
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Proponowany podział na działki budowlane
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Postulowane szpalery zieleni izolacyjnej

USTALENIA FUNKCJONALNE:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny aktywności gospodarczej
- Tereny lasów i zadrzewień



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ścinawa, Uchwała Nr LXXI/331/2009 z dnia 24.09.2009 r.



Załącznik nr 6 do uchwały nr LXXIV/
 /351/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie
 z dnia 26 listopada 2009 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 11 DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
 PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY ŚCINAWA dla obrębów: Dębiec – dz. nr 11/1,
 11/2, Dąbrowa Śródkowa dz. nr 129/2, Lasowice dz. nr 264, Dziewin dz. nr 199 i Dziesław dz. nr 47.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr Z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
<p>Do projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa dla obrębów: Dębiec – dz. nr 11/1, 11/2, Dąbrowa Śródkowa dz. nr 129/2, Lasowice dz. nr 264, Dziewin dz. nr 199 i Dziesław dz. nr 47, nie zostały złożone żadne uwagi na podstawie art. 17 pkt 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. "O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym".</p>										

**Załącznik nr 7 do uchwały nr LXXIV/
/351/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 26 listopada 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.).

1. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- Analizę i charakterystyka ustaleń projektu planu
- Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży gruntów gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	0,0
	Opłata adiacencka	35 308,17
	Wzrost podatku od nieruchomości – gruntowych	46 160,64
	Wzrost podatku od nieruchomości – budynki	172 543,6
	Sprzedaż gruntów gminnych	0,0
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	4 189,782
	Suma dochodów	258 148,19
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	0,0
	Koszty sieci infrastruktury technicznej	0,0
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej	0,0
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	- 17 737,40
	Spadek podatku od nieruchomości	0,0
	Suma kosztów	- 17 737,40
Suma kosztów i dochodów		240 410,79

Z analizy skutków finansowych wynika, że rozwój terenów przewidziany w planie zakłada rozwój zrównoważony. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa pełni przede wszystkim funkcje regulacyjne. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią uzupełnienia istniejącej struktury i są bezpośrednio powiązane z istniejącą zabudową i infrastrukturą techniczną. Na terenie brak jest ponadto elementów konfliktowych, które wymagałyby radykalnych działań i ograniczeń planistycznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ogranicza rozwój nowych terenów od zabudowę do niezbędnego minimum, nie ma więc możliwości ograniczenia kosztów poprzez ograniczenie nowych terenów inwestycyjnych.

Zastanie odszkodowania z tytułu renty planistycznej wynikają ze zmiany funkcji terenów, zostały oszacowane, ale istnieje jednak duże prawdopodobieństwo, że nie wystąpią.

Prognozowane dochody gminy w okresie 10 lat wynoszą **240 410,79**. Zmiana planu pełni funkcje regulacyjne oraz korekty ustaleń obowiązującego planu pod zgłoszone potrzeby mieszkańców, w związku z tym prawdopodobieństwo osiągnięcia prognozowanych dochodów jest wysokie.

Aby zapewnić możliwość uzyskania faktycznych dobrych efektów finansowych niniejszego planu należy umożliwić rozwój terenów nowo planowanych pod zabudowę ustalonych w planie poprzez realizację brakującej infrastruktury technicznej.

Prognozowane dochody umożliwiają wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe. Bardzo duże efekty finansowe skutków uchwalenia planu przynosi opłata adiacencka. Możliwość uzyskania tych dochodów zależna jest jednak od realizacji inwestycji. Dochody z podatków są dochodami stałymi i niezależnymi od tak dużej ilości czynników, które mogą zaistnieć, ale nie muszą, w związku z opłatami podatku od nieruchomości i adiacenckimi.