

**UCHWAŁA NR XLV/173/12  
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE**

z dnia 25 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa.  
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Chelmek Wołowski, gmina Ścinawa –  
działka numer ewidencyjny 303/2.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647) i art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 ze zmianami ), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr XXIX/114/12 z dnia 27 stycznia 2012 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. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Ścinawie uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/274/2005 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2005 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę numer ewidencyjny 303/2 zlokalizowaną w miejscowości Chelmek Wołowski, gmina Ścinawa.

3. Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1.

4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia działki z terenu upraw rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art.15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ścinawie;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu , stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczeniu ( użytkowania, funkcji ) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego) chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy liczonej w zewnętrznym obrysie ścian na styku z powierzchnią terenu do powierzchni działki lub terenu, na którym usytuowane są budynki;
- 10) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi, gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 11) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące normy oraz warunki i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie (funkcja) terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach dotyczące linii zabudowy.

§ 5. 1. Ustala się wydzielenie obszaru objętego planem jako terenu funkcjonalnego, liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 8 m, według rysunku planu.

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

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – jeden budynek mieszkalny na wydzielonej działce;

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- 4) urządzonej zieleni towarzyszącej;
- 5) ogrodzeń o wysokości do 2,0m o formie zharmonizowanej z charakterem budynków.

4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek - nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu i wg przepisów odrębnych;
- 2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
  - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:

- 10,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - 5,00 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu,
- c) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
- 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
- a) budynki garażowe, budynki gospodarcze i budynki garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
  - b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
    - 6,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
    - 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu,
  - d) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową.
- 4) Ze względu na położenie terenu i brak istniejącego podziału nieruchomości na działki budowlane nie ustala się innych niż określone w pkt.2 i pkt.3 gabarytów obiektów kubaturowych.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 30% powierzchni działki;
6. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 5% powierzchni działki;
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki;
8. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki – minimum 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż.

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wysokości obiektów i wielkości powierzchni zabudowy.

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

- 1) na terenach planowanych do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych w wielkościach określonych w §6 ust.7;
- 2) warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjęta i rozplanowana w obrębie obszaru objętego planem lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji;
- 3) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować na obszarze planu, a w przypadku braku takiej możliwości, urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami:
  - a) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek,
  - b) ustala się obowiązek segregacji powstających odpadów,
  - c) w celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia.
- 5) na obszarze objętym planem gospodarkę ściekową prowadzić zgodnie z ustaleniami §14 pkt.3;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze planu obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej. Nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 10.** Nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze planu nie wyznaczono terenów stanowiących przestrzeń publiczną.

**§ 11. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) obszary stref ochronnych ujęć wody;
- 2) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) Minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup> ,
- 2) Minimalna szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 20 m;
- 3) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej - od 80° do 100°;
- 4) Na obszarze objętym planem zakazuje się wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 30m;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów: inwentarskich i hodowli zwierząt.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi gminnej (działka numer ewidencyjny 335), wg rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wydzielenie wewnętrznej drogi dojazdowej o minimalnej szerokości pasa drogowego 6m;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącego wodociągu zlokalizowanego w drodze gminnej, na warunkach określonych przez dysponenta wodociągu;
- 4) w zakresie gospodarki ściekowej:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na obszarze planu, na warunkach określonych przez dysponenta kanalizacji,
  - b) ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) ustala się na obszarze objętym planem realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych. Zakazuje się na budowy linii napowietrznych;
  - c) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa po uzyskaniu od Operatora Systemu Dystrybucyjnego warunków na przebudowę tych urządzeń i zawarciu stosownej umowy lub porozumienia o przebudowę sieci elektroenergetycznej. Koszt przebudowy istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie ponosił Inwestor zmiany zagospodarowania terenu,
  - d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło;

- a) ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek,
- b) ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych , gazowych i stałych ( np. biomasa, drewno itp.) oraz alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem, po realizacji systemu gazowniczego na terenie miejscowości Chełmek Wołowski,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu. Lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych;

8) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego miejscowości Chełmek Wołowski lub realizację sieci innego operatora, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
- b) ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.

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

2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 16.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w niniejszej uchwale, ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %;

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

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Ścinawa.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Ścinawie

**Marek Szopa**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/173/12  
Rady Miejskiej w Ścinawie  
z dnia 25 września 2012 r.  
Zalacznik1.pdf

**zał-nr-1-uchwała-nr-XLV-173-12**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/173/12  
Rady Miejskiej w Ścinawie  
z dnia 25 września 2012 r.  
Zalacznik2.pdf

**zał-nr-2-uchwała-nr-XLV-173-12**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/173/12  
Rady Miejskiej w Ścinawie  
z dnia 25 września 2012 r.  
Zalacznik3.pdf

**zał-nr-3-uchwała-nr-XLV-173-12**