

**Uchwała Nr (PROJEKT)
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dniar.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa. Teren zabudowy zagrodowej w miejscowości Dziestów, gmina Ścinawa - działka numer ewidencyjny 263/1 oraz część działki numer ewidencyjny 263/2.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianą) 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.2001.142.1591 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr XXXII/127/12 z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ścinawa, obręb Dziestów, 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 oraz uchwałą Nr LXXXI/400/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 25 marca 2010 roku, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje działkę numer ewidencyjny 263/1 oraz część działki numer ewidencyjny 263/2 położone w miejscowości Dziestów, gmina Ścinawa.
3. Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1.
4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:2000 – 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy zagrodowej.
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) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi, przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców i dla potrzeb produkcji rolniczej;
- 10) **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. 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;

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się jako

przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy zagrodowej**.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 2) budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) obiektów budowlanych dla potrzeb obsługi gospodarstwa rolnego (wiaty, silosy).

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzonej zieleni towarzyszącej;
4. Ustala się możliwość samodzielnej lokalizacji budynków i obiektów budowlanych dla potrzeb obsługi gospodarstwa rolnego, bez konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej.
5. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8,0 m wg rysunku planu;
 - 2) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, obiektów budowlanych dla potrzeb obsługi gospodarstwa oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach sąsiednich działek rolnych;
 - 3) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 11,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - 4,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu,
 - c) dachy symetryczne, strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.
 - 4) Obowiązująca forma zabudowy gospodarczej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - nie określa się;
 - b) maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 14,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dla budynków gospodarczych i wiat,
 - 30,00 m dla obiektów budowlanych - masztów, kominów i silosów;
 - c) geometria dachów - dowolna dostosowana do planowanej funkcji;
- 5) Obowiązująca forma zabudowy garażowej:
 - a) budynki garażowe wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
 - a) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) architektura obiektów powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową.
- 6) Pozostałe gabaryty obiektów kubaturowych dostosować do planowanej funkcji obiektu.

6. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 60% powierzchni działki;
 7. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,5% powierzchni działki;
 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki;
 9. 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) Obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych JCPW - PLRW60002313049 Przychowska Struga. Zagospodarowanie terenu uwzględniać musi ochronę środowiska gruntowo-wodnego.
- 2) Na terenach planowanych do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych w wielkościach określonych w §6 ust.8;
- 3) Warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjeta i rozplanowana w obrębie obszaru objętego planem lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji;
- 4) Masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować na obszarze planu, a w przypadku braku takiej możliwości, urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne;
- 5) Na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami:
 - a) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek,
 - b) 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.
- 6) Na obszarze objętym planem gospodarkę ściekową prowadzić zgodnie z ustaleniami §14 pkt.4;
- 7) W zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze planu obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 9. Ustala się warunki zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - architektura zabudowy mieszkalnej i gospodarczej winna nawiązywać do architektury zabytkowych budynków tego typu w miejscowości Dzieśław w zakresie gabarytów, rodzaju dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 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 - 1500 m²,
- 2) Minimalna szerokości działki od strony ulicy dojazdowej - 30 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 dostępu do drogi.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi powiatowej nr 1211D poprzez realizację jednego zjazdu. Zjazd z drogi powiatowej powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania oraz przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego, gabarytów pojazdów dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie wewnętrznej drogi dojazdowej o minimalnej szerokości pasa drogowego 6m;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącego wodociągu;
- 4) W zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych. Zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków muszą być całkowicie szczelne i posiadać odpowiedni atest,
 - b) ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
 - c) ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem,
 - d) ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozszczynania wód opadowych i roztopowych,

- e) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych do rowu przydrożnego lub na jezdnię drogi powiatowej.
- 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,
 - b) 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) zaleca 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 Dzieśław,
 - 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 Dzieśław lub realizację sieci innego operatora,
 - b) ustala się realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych; ich lokalizacja spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych;

§ 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. Teren objęty planem stanowią grunty klasy IV, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 17. 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 %;

§ 18. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie Nr LXXXI/400/10 z dnia 25 marca 2010 roku.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 20. 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.