

**Uchwała Nr .....**  
**( PROJEKT)**

**Rady Miejskiej w Ścinawie**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa. Teren obsługi rolnictwa w obrębie miejscowości Dłużyce, gmina Ścinawa - działki o numerach ewidencyjnych: 140/1, 140/2 i 141/1.**

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 XXXVIII/163/12 z dnia 5 lipca 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 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 działki o numerach ewidencyjnych: 140/1, 140/2 i 141/1 zlokalizowane w obrębie miejscowości Dłużyce, 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 przeznaczenie terenu pod lokalizację obiektów obsługi rolnictwa - fermy drobiu.

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) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji i numerem;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczeniu ( użytkowania, funkcji ) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **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;
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wolnostojących - trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 11) **uciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową związaną z określoną w niniejszym planie funkcją terenu, których oddziaływanie przekracza granice terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 12) **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 **RU**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe - **teren obsługi rolnictwa**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejącej funkcji podstawowej terenu - istniejąca ferma drobiu.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie uciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej związanej z funkcją podstawową.
5. Prowadzenie uciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej odbywać się może pod warunkiem, że jej oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, na granicy okolicznych terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejących:
  - 1) budynków gospodarczych i administracyjnych;
  - 2) obiektów towarzyszących - silosów, wiat itp.;
  - 3) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącego masztu telekomunikacyjnego;
  - 4) ogrodzeń.
5. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, pod warunkiem spełnienia wymogów ust. 9;
6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów:
  - 1) wolnostojących budynków służących realizacji funkcji podstawowej;
  - 2) budynków, obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym: budynków administracyjno-socjalnych, garażowych, magazynowych, wiat, silosów, kominów, masztów itp.
6. Na terenach o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) placów składowych, manewrowych i postojowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) urządzonej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
7. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej (dz. nr ewid. 210)- 6,0 m wg rysunku planu;
  - b) adaptuje się lokalizację istniejących obiektów budowlanych w granicach sąsiednich działek;
- 2) Obowiązująca forma zabudowy:
- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - cztery, w tym poddasze użytkowe;
  - b) maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
    - 18,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych;
    - 12,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dla budynków towarzyszących innym niż magazynowe oraz wiat;
    - 50,00 m dla obiektów budowlanych - masztów, kominów i silosów itp.
  - c) dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
  - d) pozostałe gabaryty budynków dostosować do wymogów funkcji, której mają służyć.
- 3) Wskaźniki intensywności zabudowy działki:
- a) maksymalny - 70% powierzchni działki;
  - b) minimalny - 20% powierzchni działki.
- 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki;
8. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w granicach działki - 3 miejsca postojowe, wliczając w to garaże.
- § 7.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
- 1) wprowadzenie nowej zabudowy w wyznaczonych ramach przypisanych dla terenu jednostki;
  - 2) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektów i wielkości powierzchni zabudowy.
- § 8.** Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Teren objęty planem położony jest na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych PLRW600017139299 - Zimnica. Zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej mogącej pogorszyć stan czystości wód, bez instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających środowisko gruntowo-wodne.
  - 2) Na terenie planowanym do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w §6 ust. 9, pkt.4;
  - 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) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 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 §15 pkt.2;

6) Obszar objęty planem nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

**§ 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.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
- 2) Minimalna szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 30 m;
- 3) Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej - od 80° do 100°;
- 4) Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w wielkości określonej przepisami odrębnymi lub wymaganej przez właściciela infrastruktury;
- 5) Na obszarze objętym planem zakazuje się wydzielenia działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

**§ 14.** Ustala się następujące warunki i zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowić będzie istniejąca droga gminna (dz. nr ewid. 210) oraz istniejąca droga polna (dz. nr ewid. 159);
- 2) Ustala się lokalizację bezpośrednich wjazdów na teren opracowania planu z ww. dróg;

**§ 15.** Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie do celów gospodarczych dostawy wody z istniejących na obszarze planu studni.
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
  - a) ustala 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) nakazuje się likwidację zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku realizacji i uruchomienia na obszarze objętym planem systemu kanalizacyjnego.
  - d) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się budowy oczyszczalni przydomowych,
  - e) ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia lub rozsączania wód opadowych i roztopowych,
  - f) Ustala się konieczność instalacji urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe, jeżeli obowiązek taki wynikać będzie bezpośrednio z przepisów odrębnych.
- 3) 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) na obszarze planu dopuszcza się realizację stacji transformatorowej oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych. Lokalizacja stacji transformatorowej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki.
- 4) 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem, po realizacji systemu gazowniczego na terenie miejscowości Dłużyce,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu. Lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki zawarte w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
- a) adaptuje się istniejący maszt telekomunikacyjny; dopuszcza się jego modernizację i przebudowę, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przy zachowaniu określonej w planie maksymalnej wysokości obiektu;
  - b) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego miejscowości Dłużyce lub realizację sieci innego operatora,
  - c) ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.
- 7) Dopuszcza się modernizację, rozbudowę istniejącego uzbrojenia oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

#### **§ 16.**

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.

**§ 17.** Na obszarze objętym planem przeznaczają się na cele nierolnicze 1,18 ha gruntów rolnych zabudowanych klasy VI oraz 0,49 ha sadów i gruntów ornych klasy VI, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 18.** 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 %.

**§ 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.