

**Uchwała Nr XXXVIII/244/17**  
**Rady Miejskiej w Ścinawie**  
**z dnia 27 kwietnia 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa – etap I.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 ze zm.), art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (Dz.U.2016.446 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie Nr XVIII/121/16 z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa oraz uchwałą Nr XXXIV/212/17 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 26 stycznia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, po stwierdzeniu, że zmiana planu jest zgodna z ustaleniami 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 **uchwała** co następuje:

- § 1. 1. Uchwała 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 działkę numer ewidencyjny 9/2 zlokalizowaną w obrębie miejscowości Chełmek Wołowski, gmina Ścinawa;
3. Granice obowiązywania planu określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.
- § 2. 1. Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia działki nr 9/2 z terenu użytków rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ścinawie;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu, wydzielony linią rozgraniczającą, oznaczoną symbolem funkcji;
  - 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczeniu (użytkowania, funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
  - 7) **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 – maksymalne przekroczenie linii zabudowy dla tych elementów budynku nie może być większe niż 1m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy również: elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ogranicza lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
  - 8) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych i sieci infrastruktury technicznej;
  - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.
- § 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu :
- 1) Granica obszaru objętego planem;
  - 2) Przeznaczenie (funkcja) terenu;
  - 3) Linia rozgraniczająca 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 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 **MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego – adaptuje się istniejący budynek mieszkalny.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
- 1) budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego;
  - 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) urządzonej zieleni towarzyszącej.
4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 m, wg rysunku planu,
    - b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
  - 2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
    - a) budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych i maksymalnej wysokości 11,0m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

- b) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° włącznie;
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15 m.
  - 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
    - a) Budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy wbudowany lub wolnostojący,
    - b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6,0m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
    - c) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° włącznie lub dachy płaskie;
  - 4) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej :
    - a) maksymalny – 0,80,
    - b) minimalny – 0,05,
  - 5) Powierzchnia zabudowy działki budowlanej :
    - a) maksymalna – 35% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalna – 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.
  - 5. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi powiatowej nr 1211D, poprzez istniejący zjazd, po jego przebudowie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych.
  - 6. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, wliczając w to garaż.
- § 7.** 1. 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 terenu wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :
- 1) Teren objęty planem położony jest na obszarach jednolitej części wód powierzchniowych JCWP PLRW60002313949 – „Przychowska Struga”.  
Zakazuje się prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan czystości wód.
  - 2) Na obszarze objętym planem gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 3) Funkcjonowanie obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego i przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
  - 4) W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu zabudowy oznaczonego symbolem **MN** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- § 9.** Ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz niewielki obszar objęty planem, który stanowi pojedyncza działka, nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.
- § 10.** Nie występuje potrzeba ustalania warunków zagospodarowania terenu wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ:
- 1) Na obszarze objętym planem nie występują budynki i obiekty objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków;
  - 2) Obszar objęty planem położony jest poza strefami ochrony konserwatorskiej i strefami obserwacji archeologicznej.

- § 11. Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagających określenia warunków zagospodarowania.
- § 12. 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,
  - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - 4) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.
2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów i obszarów.
- § 13. Obszar objęty planem stanowi pojedyncza, zabudowana działka o powierzchni 900 m<sup>2</sup>. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- § 14. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 30 m.
- § 15. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem stanowią będą zlokalizowane poza obszarem planu: istniejąca droga gminna (dz. nr ewid. 352/2) i istniejąca droga powiatowa nr 1211D;
  2. Ustala się zasady lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu:
    - 1) Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej spełniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych;
    - 2) Dla podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej nie obowiązuje wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy.
  1. Ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącego wodociągu komunalnego.
  2. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej:
    - 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
    - 2) Ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicy działki.
  3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) Zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
    - 2) Ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.
  4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) Ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach działki,
    - 2) Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych, gazowych i stałych ( np. biomasa, drewno).
  5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem;
    - 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu; lokalizacja indywidualnego zbiornika gazu spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych;

6. Ustala się dostawę usług telekomunikacyjnych dla obszaru objętego planem z istniejącego systemu telekomunikacyjnego.
- § 16. Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
- § 17. Tereny objęte planem stanowią grunty rolne klasy V, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- § 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, 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.