

**UCHWAŁA NR XLII/362/2018
RADY GMINY MĘCINKA**

z dnia 27 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Męcinka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz uchwały Nr XXX/236/2017 Rady Gminy Męcinka z dnia 12 czerwca 2017 r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka, obejmującej obszar położony w obrębie geodezyjnym Kondratów, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka - uchwała nr XXXIX/236/2001 Rady Gminy Męcinka z dnia 2 lipca 2001 r. wraz ze zmianami, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka- zwaną dalej planem, obejmującą obszar położony w obrębie geodezyjnym Kondratów, w granicach określonych na rysunku planu rozumianych jako tożsame z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 –załącznik graficzny – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, załącznik graficzny dla jednostki „J” -wieś Kondratów, wykonany w skali 1: 1 000.
- 2) załącznik nr 2 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
- 2) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej, krajobrazów kulturowych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) uwarunkowań wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenie terenu zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 2) granica obszaru objętego zmianą;
- 3) linie rozgraniczające;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

- 1) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 5) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu- należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomowi kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami:

- 1) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 3) R – tereny rolnicze.

2. Określone przeznaczenie terenu wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się dla terenu wyznaczonego planem:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
 - b) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 500m²;
- 2) dopuszcza się wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt 1, w przypadku:
 - a) wydzielania działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji, jednak nie mniejszej niż 5 m²,
 - b) wydzielania działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego, jednak nie mniejszej niż 30 m²,

- c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszej niż 10 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20,0m.

§ 9. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

2. Nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg publicznych;

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni usługowej użytkowej przeznaczenia podstawowego,
- 2) 2 miejsce postojowe dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 4) W przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust. 1 pkt 1-3 podlega zsumowaniu.

4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży zlokalizowanych na działkach budowlanych.

5. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zastosowaniu parametru, co najmniej 1 miejsce na 1000 m² powierzchni użytkowej.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieczystości stałych i ciekłych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 4) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym właściwe służby, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziom hałasu w środowisku dla wyznaczonego terenu- jak dla terenu rekreacyjno - wypoczynkowego określonego w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze planu.

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

2. Plan ustala dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej - historycznego układu ruralistycznego następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz stosowania tradycyjnych elewacyjnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem specyfiki regionalnej:
 - a) dla pokryć dachowych obowiązuje stosowanie: dachówki ceramicznej lub betonowej, łupka, przy stosowaniu kolorystyki historycznej ograniczonej do: czerwieni, brązu, grafitu, czerni;
 - b) dla elewacji zewnętrznych obowiązuje stosowanie: tynku, kamienia, drewna cegły klinkierowej z zakazem stosowania bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej, tworzyw sztucznych typu siding, stosowania w elewacji podpór o przekroju koła;

2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych przy zachowaniu ustaleń wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Ustala się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Zakres jego ochrony dotyczy:

1) nakazu zachowania pierwotnych:

- a) proporcji bryły, ukształtowania i formy dachu,
- b) cech układu i wystroju elewacji,
- c) podziałów stolarki okiennej;

2) w zakresie materiałów przekryć dachowych, należy zastosować materiał historyczny użyty w danym obiekcie, bądź materiał rodzimego pochodzenia np.: dachówka, łupek, z zakazem pokryć dachowych w technologii blachy falistej, płyty falistej bitumicznej.

3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy zabytku nieruchomego, wpisanego do ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 12. Ustala się następujące zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Park Krajobrazowy „Chełmy” utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 24 z dnia 28 listopada 2008 r;
- 2) Obszar Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie (PLH020037);
- 3) wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie historycznego układu przestrzennego wsi Kondratów.

§ 13. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego o charakterze dystrybucyjnym:

1) ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- a) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się:
 - realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego,
 - utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
 - stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
 - modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;

2) dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodny.

3) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala się:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,
- b) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych.

4) dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- a) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych,

- b) dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;
- 5) dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:
- a) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią,
 - b) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów;
- 6) dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych,
 - b) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej;
- 7) dla zaopatrzenia w gaz ustala się budowę sieci i urządzeń gazowych;
- 8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozbudowę i budowę linii energetycznych niskiego i średniego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej;
- 9) dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 14. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami J-US1, J-US2 o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) agroturystyka;
- 3) zabudowa usługowa.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

- 1) zabudowy zagrodowej;
- 2) urządzeń towarzyszących;
- 3) urządzeń komunikacji, w tym: dojazdów i dojeżdżalni oraz placów manewrowych, ramp, parkingów;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;
- 5) zieleni urządzonej.

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

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy, liczona do wysokości dachu lub najwyższego punktu obiektu budowlanego:
 - 12 m dla terenu oznaczonego symbolem J-US1,
 - 7 m dla terenu oznaczonego symbolem J-US2;
- 2) dachy strome, symetryczne w formie: dwuspadowej, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45° oraz 3° do 15°, w układzie kalenicowym lub płaskie;

- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60% dla terenu oznaczonego symbolem J-US1,
 - b) 80% dla terenu oznaczonego symbolem J-US2;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) 0,01 – 1,00 dla terenu oznaczonego symbolem J-US1,
 - b) 0,00 – 0,30 dla terenu oznaczonego symbolem J-US2;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy
 - a) 40% dla terenu oznaczonego symbolem J-US1,
 - b) 20% dla terenu oznaczonego symbolem J-US1;
- 7) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 30 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

§ 15. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.

2. Szerokość drogi zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie ze stanem własności i/lub do 10,0m.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem R o przeznaczeniu podstawowym rolniczym.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - całkowity zakaz zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 4.

§ 17. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 30%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

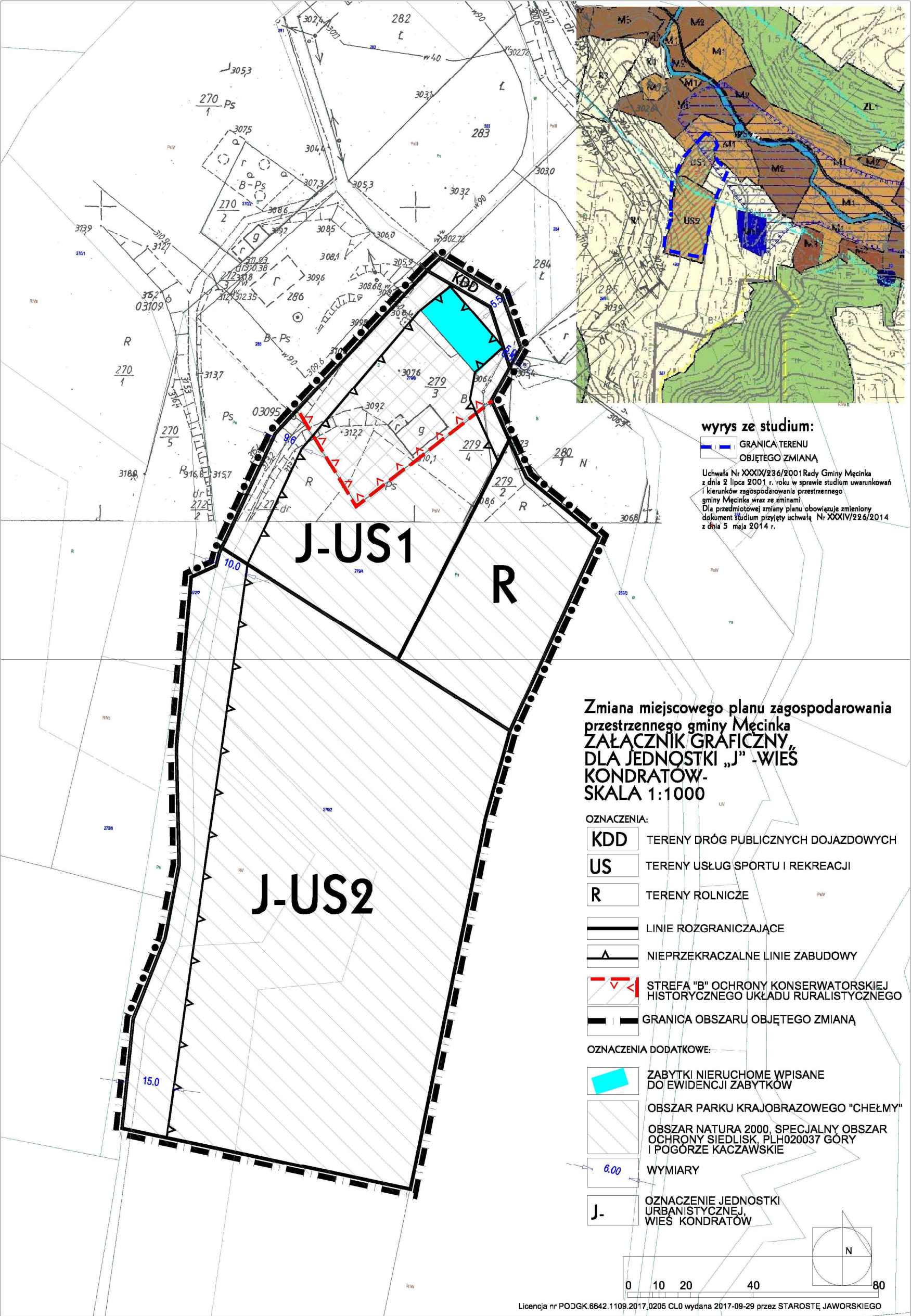
Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Wojciech Lichoń



Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Męcinka określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2017 poz. 2077), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/362/2018

Rady Gminy Męcinka

z dnia 27 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Męcinka w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Męcinka nie przyjmuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka, ze względu na brak uwag złożonych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu.