

UCHWAŁA NR LV/428/2023
RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 28 lutego 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sichów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku Uchwałą Rady Gminy Męcinka nr XXXI/243/2021 z dnia 30.04.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Męcinka nr XXXIX/182/05 z dnia 29.12.2005 r. dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sichów oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Męcinka”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Męcinka nr XXXIX/2/2001 z dnia 02.07.2001r. ze zmianami, Rada Gminy Męcinka uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Męcinka nr XXXIX/182/05 z dnia 29.12.2005 r. dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sichów.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sichów;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 3. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak problematyki, nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zasad kształtowania krajobrazu, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym;

- 2) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, sidingu, blachy trapezowej i falistej, drewnianych, drewnopodobnych, płytek kamiennych i ceramicznych (z wyjątkiem cokołów);
- 3) minimalną szerokość ciągów pieszo – jezdnych – 5 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ograniczenie uciążliwości wynikających z charakteru prowadzonej działalności do granicy nieruchomości, na której prowadzona jest działalność;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) nakaz stosowania do celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową przyjaznych dla środowiska nośników energii,
- 5) utrzymanie emisji gazów, substancji szkodliwych, uciążliwych zapachów do otoczenia i poziomu hałasu poniżej dopuszczalnych dla nich wartości.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamy z obszarem ochrony archeologicznej dla których obowiązuje:
 - a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, na który składa się historyczna zabudowa, historyczne budowle i elementy infrastruktury świadczące o dawnym rozwoju wsi, a także kompozycje zieleni;
 - b) wymóg uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych;
 - c) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy;
 - d) wymóg stosowania dla nowej zabudowy tradycyjnych materiałów budowlanych tj.: cegła, tynk, drewno, kamień;
 - e) zakaz stosowania podpór o przekroju koła, wieżyczek, baszt;
 - f) zakaz realizacji zabudowy z bali drewnianych nieotynkowanych;
 - g) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta;
 - h) nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży na zapleczach posesji;
 - i) zakaz wprowadzania dominant architektonicznych takich jak: maszty, wieże, słupy sieci elektroenergetycznej;
- 2) ochronę obiektów i obszarów zabytkowych objętych ochroną na mocy ustaleń planu, dla których nakazuje się:
 - a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - b) remonty elewacji z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem, w tym ochrona elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutych o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub zamontowanych na elewacjach budynków np.: rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn, elementów kutych, szyldów, krat;
 - c) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnego z historycznym wizerunkiem budynku oraz odtworzenie stolarki;
 - d) stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań;
 - e) nową zabudowę lokalizować poza obszarem historycznej zabudowy.
- 3) strefę ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego 2/2/80-19, dla której obowiązuje zakaz zalesiania oraz nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych na obszarze objętym planem.

2. Obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na mocy ustaleń planu:

- a) pałac w ruinie,
- b) budynek gospodarczy w zespole,
- c) lodownia w zespole,
- d) mur ogrodzeniowy parku z bramami.

§ 7. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę parku zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków - nr A/3388/547/L, dla którego należy:

- 1) zachować historyczną kompozycję wnętrza krajobrazowych,
- 2) odnawiać i pielęgnować dendroflorę,
- 3) prowadzić konserwację elementów układu wodnego, tj. zbiorników wodnych, przepustów i rowów melioracyjnych,
- 4) zachować i sukcesywnie remontować zachowane historyczne ogrodzenia,
- 5) zakaz lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy,

2. Na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków zakazuje się lokalizacji przegród optycznych stanowiących barierę widokową.

§ 8. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Chełmy”, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się 2 pomniki przyrody - cisy pospolite.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 0,12 ha;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) zapisy pkt 1 – 3 nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,12 ha.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych (roztopowych) do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków zgodnie z przepisami odrębnymi, na teren nieruchomości lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci rozdzielczej;
- 5) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) modernizację i rozbudowę sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla doziemnego;

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych na terenie UT - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 13. Dla terenu **E.U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi.
- 2) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem historycznej zabudowy (pałac wraz z zabudowaniami gospodarczymi)
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) dachy dwuspadowe, możliwe naczółkowe o kącie nachylenia 38° - 45°; układ głównych połaci dachowych – symetryczny,
 - c) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze ceglastym lub czerwonym; dla budynków gospodarczych i garaży o dachach płaskich dopuszcza się pokrycie papą,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01; max. 0,4
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

§ 14. Dla terenu **E.UT** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, usługi.
- 2) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem historycznej zabudowy (pałac wraz z zabudowaniami gospodarczymi).
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) dachy dwuspadowe, możliwe naczółkowe o kącie nachylenia 38° - 45°; układ głównych połaci dachowych – symetryczny,
 - c) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze ceglastym lub czerwonym; dla budynków gospodarczych i garaży o dachach płaskich dopuszcza się pokrycie papą,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01; max. 0,4
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

§ 15. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo – jezdnych i zieleni urządzonej.

§ 16. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 17. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Talar

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/428/2023

Rady Gminy Męcinka

z dnia 28 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Sichów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Sichów był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2022r. do 20 stycznia 2023 r. z możliwością wnoszenia do dnia 03 lutego 2023 r. uwag do planu.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu nie wniesiono uwag do planu.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy
ustalonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Sichów.

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w pobliżu terenów wyposażonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Rozbudowa sieci oraz systemu komunikacji następować będzie stopniowo w zależności od uruchomienia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

2. Rozbudowa pozostałych sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną nie należy do zadań własnych gminy i będzie realizowana przez zarządców sieci.

3. Finansowanie ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie z budżetu gminy, dotacji i funduszy z programów celowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/428/2023

Rady Gminy Męcinka

z dnia 28 lutego 2023 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę