

UCHWAŁA NR XLIX/318/10
RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 29 października 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osadniczych w obrębie Chroślice i Męcinka w Gminie 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXI/194/09 Rady Gminy Męcinka z dnia 29 maja 2009 r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osadniczych w obrębie Chroślice i Męcinka w Gminie Męcinka, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka przyjętego uchwałą Nr XXXIX/236/2001 Rady Gminy Męcinka z dnia 2 lipca 2001 r. z późn. zm., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osadniczych w obrębie Chroślice i Męcinka w Gminie Męcinka.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1-7 – rysunki zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek „F, G” w skali 1: 1000;
- 2) nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- 3) nr 9 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 8 i nr 9, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenu zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 5) strefa ochronna od stanowiska archeologicznego
- 6) obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji zabytków
- 7) granice strefy "K" ochrony krajobrazu,
- 8) granica Parku Krajobrazowego "Chełmy"
- 9) granica terenu górniczego,

10) linia energetyczna średniego napięcia 20 kV wraz ze strefą ochronną,

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 3) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu, obejmujący min. 51 % powierzchni działki budowlanej oraz min. 51 % powierzchni użytkowej obiektów istniejących i projektowanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 5) linie rozgraniczające – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 7) odpowiednie zagospodarowanie - należy przez to rozumieć odpowiednie zagospodarowanie mas ziemi, w tym warstwy próchnicznej, oraz wykorzystanie jej po zakończeniu realizacji elementów komunikacji, infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych, przy kształtowaniu przestrzeni biologicznie czynnych;
- 8) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 9) terenach wyznaczonych dla parkowania - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, na terenie którym dopuszczane jest parkowanie nie związane z przeznaczeniem podstawowym, służącym innej nieruchomości, w celu spełnienia wymaganej planem ilości miejsc parkingowych
- 10) trwały obiekt kubaturowy – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt trwale związany z gruntem oraz posiadający przegrody zewnętrzne niezwiązane z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 11) tymczasowe zagospodarowanie – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców lub stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
- 13) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem sieci komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego;
- 14) usługa towarzysząca – należy przez to rozumieć usługę towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu terenu, nie wymagającą wydzielenia odrębnego terenu, wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi;
- 15) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, oraz nie wymagających stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,

- h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 16) usytuowanie głównej kalenicy budynku- należy przez to rozumieć określony kierunek głównej kalenicy budynku wskazany na rysunku planu, która to powinna być usytuowana prostopadle lub równolegle do kierunku drogi publicznej z możliwością korekty odchylenia do 15° w każdą stronę,
- 17) właściwy stan drzew – należy przez to rozumieć dbałość o stan biologiczny poszczególnych drzew ze szczególnym uwzględnieniem obiektów reprezentatywnych w danych skupiskach drzew.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o przeznaczeniu podstawowym, związanym z zabudową mieszkaniową, oznaczone następującym symbolem: GMN, FMN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: U- tereny zabudowy usługowej;

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zieleni oraz wód oznaczone symbolem:

1) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

2) ZI- tereny zieleni izolacyjnej.

5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji i infrastruktury, oznaczone symbolami:

1) KD - tereny dróg publicznych, w tym: Z – zbiorcze, L- lokalne, D – dojazdowe

2) KDW - tereny dróg wewnętrznych

6. W obszarze objętym planem wydziela się tereny rolne, oznaczone symbolami: R- tereny rolnicze

7. Określone przeznaczenie dla terenów wskazuje przeznaczenie podstawowe oraz ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

8. Dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących na terenach zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi i placami, w tym elementy małej architektury i urządzenia sportowo rekreacyjne.

9. Dopuszcza się zieleni oraz komunikację, związaną z dojazdami, dojazdami, parkowaniem i garażowaniem jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich wyznaczonych w planie terenów.

10. W granicach linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji trwałych obiektów kubaturowych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym.

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

1) nakazuje się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 15, 16 niniejszej uchwały;

2) ustala się zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb własnych mieszkańców zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 17, niniejszej uchwały, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych za zgodą właściciela lub zarządy parkingu;

3) ustala się obsługę w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 18 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Ustala się zasady podziałów nieruchomości na działki budowlane, oraz ich scalania dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) zgodność z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zgodnie z wielkościami określonymi w Rozdziale 3, dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych, niż określone w pkt. 2, w przypadku:
 - a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,
 - b) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego,
 - c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;
- 5) szerokość wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 20 m;
- 6) dopuszcza się minimalną szerokość działki 5 m oraz inny kąt położenia granic działek w przypadkach uzasadnionych skrajnym położeniem działki przy drogach z placem do zawracania;
- 7) dopuszcza się łączenie oraz scalenia nieruchomości.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych, tablic i plansz informacyjnych, na ogrodzeniach działek oraz na budynkach związanych z działalnością prowadzoną w obrębie terenu, w ilości jednego nośnika reklamowego na każdą z działek budowlanych,
- 2) wyklucza się stosowanie:
 - a) tworzyw sztucznych typu siding w elewacjach budynków projektowanych,
 - b) kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych w projektowanych budynkach
- 3) ustala się następujące parametry dla ogrodzeń przyległych do dróg publicznych:
 - a) maksymalna wysokość – 2,30 m;
 - b) ażurowość nie może być mniejsza niż 30% dla pojedynczego przesłania;
 - c) dopuszcza się w ogrodzeniach posesji stosowanie elementów prefabrykowanych wyłącznie do budowy słupów i podmurówek;
- 4) obowiązek harmonijnego wkomponowania szafek przyłączeniowych przy spełnieniu następujących kryteriów: materiału, wielkości, lokalizacji;

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie oraz konserwację istniejących drzew znajdujących się w strefie biologicznie czynnej, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami oraz przepisami odrębnymi;

- 5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym właściwe służby, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 6) dla inwestycji oddziałujących na środowisko, lokalizowanych na terenie proponowanej otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy” należy każdorazowo uzyskać warunki sporządzenia raportu;
- 7) dla ochrony otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych;
- 8) dla ochrony i kształtowania systemu zieleni w otulinie cieków wodnych obowiązuje: w uzasadnionych przypadkach, po uzgodnieniu, dopuszczenie wycinania istniejących drzew i krzewów wzdłuż cieków wodnych, zakaz prowadzenia bez uzgodnienia robót ziemnych i melioracyjnych;
- 9) dla ochrony wód płynących obowiązuje: zapewnienie przez właściciela utrzymywania w należyтым stanie technicznym koryt cieków naturalnych oraz kanałów, dbałość o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód, regulowanie stanu wód lub przepływów w ciekach naturalnych oraz w kanałach, stosownie do możliwości wynikających ze znajdujących się na nich urządzeń wodnych oraz warunków hydrologicznych, zapewnienie swobodnego spływu wód powodziowych.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych przeznaczeń terenu oraz dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami FMN, GMN- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;

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

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

- 1) plan ustala dla strefy „K” - ochrony krajobrazu kulturowego miejscowości - obejmuje tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym oraz znajdujące się w jego otoczeniu; dla strefy tej plan ustala następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:
 - a) restrukturyzację i utrzymanie zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem;
 - b) ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;
 - c) ochronę form i sposobu użytkowania terenu jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, groblo, przebiegu cieków wodnych;
 - d) wymagane jest uzyskanie pozytywnej pisemnej opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatura w Legnicy odnośnie nowych inwestycji;
 - e) nową zabudowę poddać szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobów kształtowania bryły nawiązującej do historycznej zabudowy wsi, formy i pokrycia dachów z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, wyklucza się stosowanie kolumn o przekroju koła w elewacjach nowych budynków;
 - f) w zakresie materiałów elewacyjnych, stosowanie materiałów tradycyjnych takich jak tynk, drewno, kamień, elewacja ceramiczna typu cegła klinkierowa lub inne imitujące powyższe w zakresie kolorystyki i faktury; zakazuje się stosowania przy kształtowaniu elewacji, bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej, tworzyw sztucznych typu siding.
- 2) zobowiązuje się każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć ukryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe Wójta Gminy Męcinka;
- 3) ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Zakres ich ochrony dotyczy:
 - a) nakaz zachowania pierwotnych:

- proporcji bryły, ukształtowania i formy dachu,
 - cech układu i wystroju elewacji m. in.: balkonów, gzymsów, opasek okiennych, pasów dzielących elewację,
 - podziałów stolarki okiennej, dla której w przypadku koniecznej wymiany, stosować należy pierwotne podziały;
- b) 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 oraz dachówkopodobnej, płyty faliste bitumiczne.
- c) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, pod warunkiem uzyskania dla planowanej inwestycji pozytywnej opinii właściwych służb ochrony zabytków.
- 4) w obszarze opracowania znajduje się strefa ochronna od stanowiska archeologicznego nr 3/17/80-19 ślady osadnictwa – kultura łużycka,
- 5) w obrębie strefy ochronnej od stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, w związku z tym należy przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji) uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które podlegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem FMN, GMN, GMN1, GMN2, GMN3, GMN4.

2. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem:

- 1) wprowadzania usług jako przeznaczenie uzupełniające nieprzekraczających 50% powierzchni użytkowej zabudowy oraz z wykluczeniem działalności uciążliwych
- 2) usług towarzyszących, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych na terenie oznaczonym symbolem GMN3;
- 3) przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia komunikacji, w tym: dojazdy i dojścia oraz place manewrowe,
 - c) postojów i garażowania samochodów osobowych,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych;

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

1) nakaz stosowania:

a) wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- GMN2- od 7,5 do 9 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu
- GMN, FMN, GMN3, GMN4 - od 9 do 11 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- GMN1, - od 12 do 14 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

b) dachów stromych, symetrycznych w formie:

- dwuspadowej, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 40° do 45° dla terenów oznaczonych symbolem GMN, GMN1, GMN3, GMN4, FMN, w układzie kalenicowym;
- dwuspadowe lub wielospadowe w tym kopertowe oraz naczółkowe o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45° dla terenu oznaczonego symbolem GMN2,

c) jednakowego pokrycia dachów i kąta nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wraz z garażem,

d) zakaz stosowania dachów o mijających się kalenicach;

e) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowych budynku mieszkalnego do 20 m,

2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) wyznacza się usytuowanie głównej kalenicy budynku zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, w tym garaży.

5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 50% powierzchni działki budowlanej,

6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie więcej niż 40%,

7) dopuszcza się podziały, łączenia i scalenie nieruchomości na następujących zasadach i warunkach: minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200 m².

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;

§ 11. 1. Wyznacza się tereny: zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U.

2. Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, z dopuszczeniem:

1) wymienności częściowej lub całościowej podstawowego przeznaczenia na przeznaczenie określone, jako magazynowe, składowe;

2) przeznaczenia uzupełniającego:

a) mieszkaniowego służącego obsłudze funkcji podstawowej w ilości nie większej niż 20% terenu;

b) urządzenia towarzyszące,

c) urządzenia komunikacji, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia oraz place manewrowe, rampy,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych;

2) dopuszcza się lokalizowanie przeznaczenia mieszkalnego jedynie z przeznaczeniem usługowym lub magazynowym;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

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

1) ustala się wysokość nowej zabudowy - do 14 m, liczonej do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

2) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej- nie więcej niż 50%,

- 3) nakazuje się stosowanie dachów stromych, w formie dwuspadowej i wielospadowej, o nachyleniu połaci w zakresie od 40° do 45°, za wyjątkiem obiektów budowanych o powierzchni zabudowy powyżej 300m²;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz stosowania dachów o mijających się kalenicach;
- 6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 30% powierzchni działki inwestycyjnej;
- 7) dopuszcza się podziały, łączenia i scalenia nieruchomości na następujących zasadach i warunkach: minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200 m².

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji od strony dróg publicznych;

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZI.

2. Przeznaczenie terenu- zieleni urządzona, z dopuszczeniem:

- 1) dróg publicznych;
- 2) budowy obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji;
- 3) budowy ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych i zagospodarowania sportowo- rekreacyjnego;
- 4) przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia komunikacji, w tym: dojścia oraz place manewrowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) oświetlenie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się wprowadzenie elementów zieleni wysokiej.

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

- 1) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe;
- 2) dachy o kącie nachylenia 10° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; dla dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie obowiązuje;
- 3) ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,
- 4) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 25%;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz stosowania obiektów małej architektury oraz oświetlenia o jednolitym wzorze na wydzielonym planem terenie zieleni urządzonej parkowej.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. Przeznaczenie terenu- tereny wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem:

- 1) budowy urządzeń i obiektów wodnych związanych z retencją;
- 2) przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzona, przywodna.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;

2) zakazuje się:

- a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych;
- c) uszkodzania darniny lub innych umocnień.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się całkowity zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń związanych z funkcjonowaniem zbiorników wodnych,
- 2) zakazuje się wprowadzania trwałego zainwestowania, w tym ogrodzeń, w odległości 1,5 m od lustra wody.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych:

- 1) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL2;
- 3) dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD

2. Przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych: zbiorczych, lokalnych, dojazdowych z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

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

- 1) nakazuje się dostosowanie ciągów pieszych dróg do potrzeb osób z różnego typu niepełnosprawnością;
- 2) dopuszcza się podziały, łączenia i scalanie nieruchomości.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korekty linii rozgraniczających terenów dróg publicznych wynikających z projektów technicznych budowy i modernizacji dróg z zakazem ich zwężania
 - b) w liniach rozgraniczających dróg budowę obiektów komunikacji pieszej i rowerowej;
 - c) w liniach rozgraniczających dróg realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych;
- 3) ustala się utrzymanie dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku zmiany planu;

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dopuszcza się specjalne rozwiązania, służące oświetleniu przestrzeni publicznych oraz obiektów architektury.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakazuje się pełne dostosowanie przestrzeni dla potrzeb osób z różnego typu niepełnosprawnością.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) ustala się utrzymanie dróg w minimalnej szerokości 8 m.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 17. 1. Ustala się wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także na terenach zieleni urządzonej.

2. Ustala się konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg, oznaczonych symbolami, KDZ, KDL2 i KDD.

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

- 1) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami FMN, GMN, GMN1, GMN2, GMN3, GMN4;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usługowej;
- 3) w przypadku realizacji kilku przeznaczeń na jednej działce budowlanej, miejsca postojowe należy sumować ustalając ich ilość odpowiednio do wskaźników określonych w pkt 1, 2.

Rozdział 5.

Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego

§ 18. 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) realizacja nowych obiektów kubaturowych powinna się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg dojazdowych, i głównych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się: powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, zaopatrywanych z ujęcia gminnego oraz stacji uzdatniania połączonych w system zamknięty, do czasu wybudowania powyższego systemu dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodnych;

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) dopuszczenie realizowania zbiorników bezodpływowych na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji, po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się podłączenie obiektów do niej, a bezodpływowe zbiorniki podlegają zagospodarowaniu zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności; dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do kanałów wód opadowych;
- 3) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:

- 1) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru, przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią;
- 2) 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: możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych;

7. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: budowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z wnioskami przyszłych odbiorców gazu.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami napowietrznymi i podziemnymi;
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 3) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek 5mx6m z możliwością dojazdu do drogi publicznej;
- 4) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową.

9. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji.

Rozdział 6.

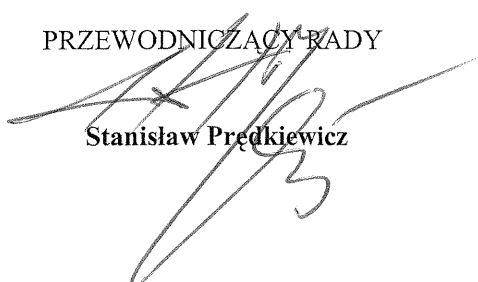
§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Stanisław Prędkiewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/318/10
Rady Gminy Męcinka
z dnia 29 października 2010 r.
Zalacznik1.jpg

20101029-XLIX-318-10-nr1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/318/10
Rady Gminy Męcinka
z dnia 29 października 2010 r.
Zalacznik2.jpg

20101029-XLIX-318-10-nr2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/318/10
Rady Gminy Męcinka
z dnia 29 października 2010 r.
Zalacznik3.jpg

20101029-XLIX-318-10-nr3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIX/318/10
Rady Gminy Męcinka
z dnia 29 października 2010 r.
Zalacznik4.jpg

20101029-XLIX-318-10-nr4

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLIX/318/10
Rady Gminy Męcinka

z dnia 29 października 2010 r.

Zalacznik5.jpg

20101029-XLIX-318-10-nr5

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XLIX/318/10

Rady Gminy Męcinka

z dnia 29 października 2010 r.

Zalacznik6.jpg

20101029-XLIX-318-10-nr6

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XLIX/318/10

Rady Gminy Męcinka

z dnia 29 października 2010 r.

Zalacznik7.jpg

20101029-XLIX-318-10-nr7

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XLIX/318/10

Rady Gminy Męcinka

z dnia 29 października 2010 r.

Zalacznik8.doc

20101029-XLIX-318-10-nr8

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr XLIX/318/10

Rady Gminy Męcinka

z dnia 29 października 2010 r.

Zalacznik9.doc

20101029-XLIX-318-10-nr9

