

UCHWAŁA NR XLVII/308/10
RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 30 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
zawartego w granicach działki nr 344 w Myślinowie.**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt 5 art.40 ust.1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2002 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Męcinka Nr XLII/269/10 z dnia 27 kwietnia 2010 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zawartego w granicach działki nr 344 w Myślinowie; a także po stwierdzeniu 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. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka”, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 344 w Myślinowie, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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;

§ 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), zwanej dalej ustawą:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) usytuowanie głównej kalenicy budynków;

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

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

- 1) „przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;

- 2) „podstawowe przeznaczenie terenu w granicach działki budowlanej planu” – jest to obowiązujące przeznaczenie odnoszące się do więcej niż 51% powierzchni każdej działki, lub więcej niż 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 3) „przeznaczenie uzupełniające” – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;
- 4) „linie rozgraniczające”- należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący albo linie orientacyjne, których przebieg nie ma charakteru wiążącego;
- 5) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć projektowana zabudowa kubaturowa;
- 6) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar, o określonej funkcji i oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 7) „usługa towarzysząca” – należy przez to rozumieć usługę towarzyszącą zabudowie służącej podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, niewymagającą wydzielenia odrębnego terenu wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi;
- 8) usługi – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu z wyłączeniem usług celu publicznego, niezaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, 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;
- 9) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od poziomu wejścia na elewacji frontowej budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 10) „usytuowanie głównej kalenicy budynku” – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu kalenicy lub kalenic dachu w części przekrywającej główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego z tolerancją odchylenia ich do 150° w każdą stronę.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy usługowej i zieleni wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny, oznaczone symbolami:

- 1) U- tereny usług,
- 2) ZL - tereny lasów,
- 3) R – tereny rolnicze;

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

4. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących na terenach zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi i placami, w tym elementy małej architektury i urządzenia sportowo rekreacyjne,
- 2) komunikację, jako towarzyszącą dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia oraz place manewrowe, które są zgodne z przepisami odrębnymi,
- 3) utrzymania istniejącego sposobu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem;

5. Obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 6. Zasady podziałów nieruchomości na działki budowlane, oraz ich scalania dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

1. Dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w przepisach szczegółowych, w przypadku:

- 1) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,
- 2) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego,
- 3) 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;

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

3. Dopuszczenie scalenia i łączenia nieruchomości.

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

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się na terenach przyległych do obszaru opracowania;
- 2) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 niniejszej uchwały.

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

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych 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) 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 Parku Krajobrazowego „Chełmy” należy każdorazowo uzyskać warunki sporządzenia raportu; natomiast na terenie projektowanego obszaru „Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie” PLH020037 przed podjęciem inwestycji należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia na gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
- 7) dla ochrony Parku Krajobrazowego „Chełmy” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych;
- 8) dla ochrony projektowanego obszaru „Natura 2000” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych;
- 9) dla terenu zewnętrznej ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia powierzchniowego w Przybkowie dla miasta Legnicy obowiązują zasady ochrony jak w przepisach odrębnych.

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 obiektów realizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

3. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego do których stosuje się przepisy odrębne.

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

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

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym: teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U,

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) całkowitą lub częściową zmianę przeznaczenia podstawowego terenu, na inne przeznaczenie usługowe, w tym usługi pensjonatowe, hotelarskie, ośrodek szkoleniowy.

2) przeznaczenie uzupełniające w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) urządzeń komunikacji, w tym: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów oraz placów manewrowych, ramp, parkingu,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: kształtowanie nowej zabudowy, w tym parametry wskaźniki, kształt bryły obiektów, formy dachu podporządkowane parametrom zabudowy historycznej miejscowości znajdującej się w najbliższym otoczeniu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie materiałów przekryć dachowych, należy zastosować materiał historyczny używany na terenie miejscowości, bądź materiał rodzimego pochodzenia np.: dachówka, łupek, inne materiały imitujące pokrycie historyczne, z zakazem pokryć dachowych w technologii blachy falistej oraz dachówkopodobnej oraz płyty falistej bitumicznej.

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

- 1) ograniczenie wysokości w przedziale od 7,5 do 10 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) kształtowanie dachów o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej;
- 3) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) usytuowanie głównej kalenicy budynku.
- 4) utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu, w ilości 40 %;
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50 %;

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

- 1) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy usługowej;
 - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości na działki zgodnie z wydzielonym terenem oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz wprowadzania komponowanych elementów zieleni wysokiej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się podział, scalanie i łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) powierzchniowe wody śródlądowe,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy w tym zabudowy zagrodowej za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą, komunikacją.

§ 13. 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 lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;

3) dopuszcza się możliwość:

- a) realizacji urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego, na obszarze władania inwestora, jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu;
- b) stosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;

2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;

3) budowanie indywidualnych ujęć wody, w tym studni.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;

3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;

4) dopuszczenie:

a) lokalizacji oczyszczalni przydomowych przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych w przypadku braku możliwości skoordynowania budownictwa z budową kanalizacji sanitarnej na terenach wyznaczonych w planie;

b) 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) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

5. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się: wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

6. Zakłada się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z preferowaniem systemów ekologicznych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz usługi telekomunikacyjne zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

Rozdział 4.

§ 14. 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.

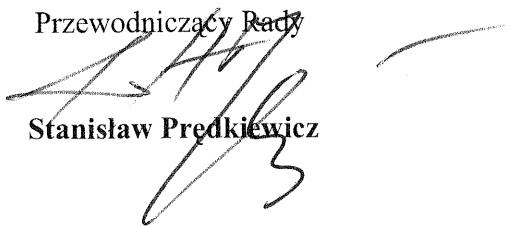
Rozdział 5.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

§ 16. 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 XLVII/308/10
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2010 r.
Zalacznik1.pdf

załącznik 1-308-10

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/308/10
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2010 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik 2-308-10

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/308/10
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2010 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik 3-308-10