



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 stycznia 2025 r.

Poz. 251

UCHWAŁA NR XIII/84/2024 RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 23 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Piotrowice - Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr LVIII/456/2023 Rady Gminy Męcinka z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Piotrowice, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka”, uchwalonego przez Radę Gminy Męcinka uchwałą nr XXXIX/236/2001 z dnia 2 lipca 2001 r. (ze zmianami) Rada Gminy Męcinka uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części obrębu geodezyjnego Piotrowice - Etap II- zwaną dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr LVIII/456/2023 Rady Gminy Męcinka z dnia 25 maja 2023 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki od 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
- 4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 5.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenie oznaczonym symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 4) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego w granicach której:
 - a) ustala się wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego w kompozycji zieleni,
 - b) należy uwzględnić historyczne podziały parcelacyjne, historyczny przebieg dróg i ciągów pieszych,
 - c) ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy w zakresie rozplanowania, linii zabudowy, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu,
 - d) nowe budynki mieszkalne powinny być założone na planie prostokąta, litery "L" lub "T",
 - e) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, krytych matową dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym lub zbliżonym do naturalnej czerwieni (chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej),
 - f) w kształtowaniu nowej zabudowy mieszkalnej nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych tj. cegła, tynk, drewno, kamień w nawiązaniu do rozwiązań historycznych,
 - g) zakazuje się wprowadzania na elewacji podpór o przekroju koła tj. kolumn, wieżyczek, baszt, sztucznych okładzin elewacyjnych np. siding,
 - h) zakazuje się budowy domów z bali drewnianych nieotynkowanych,
 - i) ogrodzenia posesji winny być ażurowe, zakazuje się stosowania ogrodzeń z paneli betonowych,
 - j) zakazuje się lokalizowania dominant krajobrazowych takich jak maszty, wieże, siłownie wiatrowe, obiekty budowlane wyższe niż budynki mieszkalne i gospodarce we wsi,
 - k) wysokość budynków maksimum 9 m,
 - l) elewacje w jasnej, monochromatycznej, stonowanej kolorystyce (odcienie bieli, beżu i szarości),
 - m) zakazuje się eksponowania paneli fotowoltaicznych (dopuszcza się panele fotowoltaiczne w tylnej części posesji),
 - n) zakazuje się lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni,
 - o) w kształtowaniu elewacji ustala się stosowanie tynku z jednoczesnym zakazem sytuowania budynków z nieotynkowanych bali drewnianych lub pokrytych okładziną drewnopodobną, kamienną, ceramiczną z tworzywa sztucznego lub blachy;
- 2) ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:
 - a) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe,
 - b) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

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

- 1) powierzchnia działek: minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działek: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych przy czym powierzchnia takiej działki to minimum 4 m² i minimum 2 m szerokości.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację systemu komunikacji wewnętrznej;
- 2) ustala się liczbę miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m²,
 - d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - e) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych;
- 3) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym w tym również na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 2 m² i minimalnej szerokości frontu działki 2 m;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW oraz z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) wzdłuż linii elektroenergetycznych w strefie technologicznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu m. in. zakazuje się sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych lub odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej nieruchomości lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub cieków wodnych;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 11. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 3MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleń,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się układ zabudowy - wolnostojąca;
 - 2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na 9 m;
 - 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
 - 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 5) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych: od 38° do 45°,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny,
 - c) kolor dachów: czerwony, ceglasty,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) maksymalna długość elewacji dla budynku mieszkalnego ustala się na 20 m.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 50%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0,01 do 0,8;
 - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż: 1000 m² dla jednego budynku typu wolnostojącego;
 - 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4 o nie więcej niż 30%;
 - 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

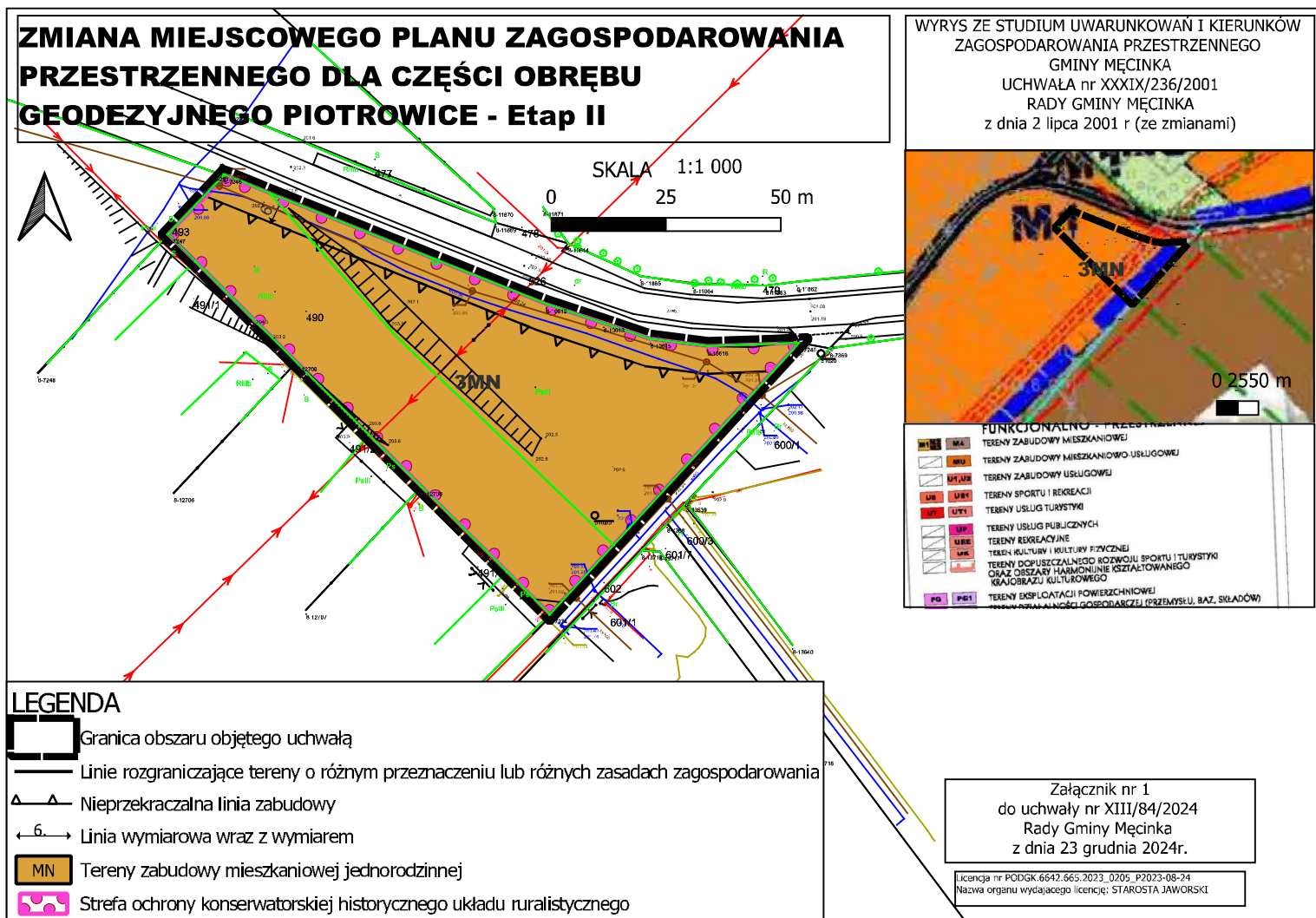
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

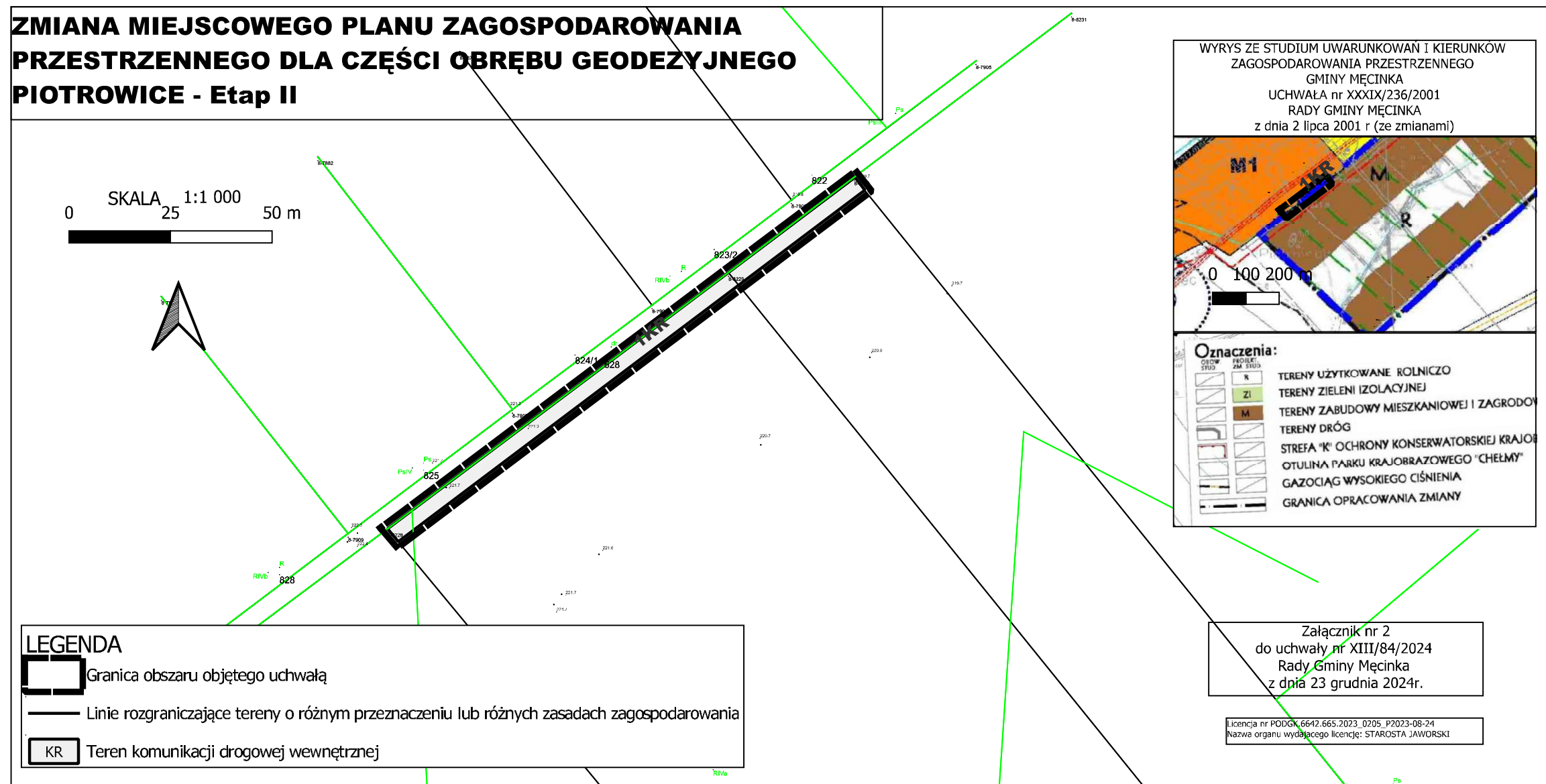
Przewodniczący Rady Gminy:
Waldemar Talar

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/84/2024

Rady Gminy Męcinka

z dnia 23 grudnia 2024 r.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/84/2024
Rady Gminy Męcinka
z dnia 23 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/84/2024
Rady Gminy Męcinka
z dnia 23 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) zadania własne gminy;
- 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska;
- 3) w przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi;
- 4) finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.);
- 5) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIII/84/2024

Rady Gminy Męcinka

z dnia 23 grudnia 2024 r.

Zalacznik5.gml

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