

UCHWAŁA NR IX/47/11 RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 30 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małuszów w Gminie Męcinka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz uchwałą Nr XXXVIII/238/09 Rady Gminy Męcinka z dnia 29 grudnia 2009 r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małuszów 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małuszów w Gminie Męcinka.

2. Integralną część zmiany planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
 - 2) załączniki nr 1-3 – rysunki zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „B” w skali 1: 1000.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
 - 2) nr 5 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.
4. Załączniki nr 4 i nr 5, 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 2003 r. 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 terenów 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) granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 9) 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) trwałe obiekt kubaturowy – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt trwale związany z gruntem oraz posiadający przegrody zewnętrzne nie związane 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 określony na rysunku planu, która to powinna być usytuowana prostopadle lub równoległe 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. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) BMN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) BU – tereny zabudowy usługowej;
- 3) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) KD – tereny dróg publicznych, w tym: GP – główne ruchu przyspieszonego, Z – zbiorcze, D – dojazdowe;
- 2) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny rolne, oznaczone symbolami: R – tereny rolnicze.

4. 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.

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

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

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

8. 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 § 16, 17 niniejszej uchwały;
- 2) ustala się zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb własnych mieszkańców zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 18, 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 § 19 niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych posiadających spójną formę.

§ 7. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania do czasu realizacji ustaleń zawartych w planie.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, 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 nie dających 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.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych, tablic i plansz informacyjnych, na posesjach w tym 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 odblaskowych 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 przesła,
 - 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;
- 5) zakazuje się instalacji i urządzeń o wysokości równej bądź większej niż 50,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji;
- 6) zakazuje się reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy oraz wolnostojących reklam wielkogabarytowych.

§ 10. 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 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;
- 7) 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 BMN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.

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

§ 11. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

- 1) Plan ustala dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu wsi o średniowiecznej metryce, następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:
 - a) nakaz usuwania lub przebudowy obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających odpowiednią ekspozycję wybranych obiektów ze strefy „A”;
 - b) nakaz zachowania i ekspozycji zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym obiektów architektury, budynków historycznych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, poprzez zastosowanie: historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali i kształtu bryły nowej zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - c) nakaz stosowania tradycyjnych elewacyjnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem specyfiki regionalnej:
 - dla pokryć dachowych obowiązuje stosowanie: dachówki ceramicznej lub betonowej, łupka, gontu drewnianego; przy jednoczesnym stosowaniu kolorystyki historycznej ograniczonej do następujących kolorów: czerwieni, brązu, grafitu, czerni,
 - 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,
 - d) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustaleń wydanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) plan ustala dla strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego miejscowości następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:
 - a) nakaz usuwania lub przebudowy obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających odpowiednią ekspozycję wybranych obiektów ze strefy „B”;
 - b) nakaz ochrony krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
 - c) nakaz stosowania tradycyjnych elewacyjnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem specyfiki regionalnej;

- dla pokryć dachowych obowiązuje stosowanie: dachówki ceramicznej lub betonowej, łupka, gontu drewnianego przy stosowaniu kolorystyki historycznej ograniczonej do: czerwieni, brązu, grafitu, czerni,
 - 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,
- d) zakazuje się lokalizacji dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe,
 - e) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych przy zachowaniu ustaleń wydanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) 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;
 - 4) w obszarze opracowania znajduje się strefa ochronna od stanowiska archeologicznego nr 1/9/79-20 ślady osadnictwa – wczesne i późne średniowiecze;
 - 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 uzyskania 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;
 - 6) wieś Małuszów została objęta ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie historycznego układu przestrzennego, w związku z czym dopuszcza się roboty budowlane przy zachowaniu ustaleń przypisanych układowi zabytkowemu na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem BMN, BMN1, BMN2, BMN3.

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) na terenie oznaczonym symbolem BMN2 dopuszcza się zmianę przeznaczenia w części lub w całości na tereny zabudowy usługowej, ustalenia jak dla przeznaczenia oznaczonego symbolem BU;
- 3) usług towarzyszących, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych na terenie oznaczonym symbolem BMN3;
- 4) przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia komunikacji, w tym: dojazdy i dojścia oraz place manewrowe,
 - c) postoju i garażowania samochodów osobowych,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. 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:

- BMN1 – od 7,5 do 9 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- BMN – od 9 do 11 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- BMN2, BMN3 – od 10 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°, w układzie kalenicowym; dla budynku garażu dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,

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.

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

1) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;

2) dopuszczenie realizacji zabudowy na terenie oznaczonym symbolem BMN2 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz za zgodą zarządcy drogi oznaczonej symbolem KDGP, obowiązuje nakaz realizacji systemu ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony drogi krajowej, m. in. poprzez:

- a) pasy zieleni o szerokości nie mniejszej niż 15 m,
- b) ekrany akustyczne – przesłony,
- c) wentylację mechaniczną zmniejszającą infiltrację hałasu do wnętrza budynku,
- d) odpowiednią stolarkę okienną.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami BU.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi obsługi komunikacji, usługi rzemiosła, handlu detalicznego;

2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) garaży,
- e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

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

- 1) wysokość nowej zabudowy do 14 m; liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać dwóch kondygnacji; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych oraz związanych z bezpieczeństwem, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią;
- 2) dachy o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nakaz nie przekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy: 50 % dla terenów oznaczonych symbolami BU w ilości powierzchni zabudowy,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż: 30% dla terenu oznaczonego symbolem BU,
 - c) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 1500 m².

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

- 1) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie;
- 2) wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących nie związanych z prowadzoną działalnością.

§ 14. 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) uszkadzania 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.

§ 15. 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:

- 1) obowiązują ustalenia na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) całkowity zakaz zabudowy w tym zabudowy zagrodowej.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych:

- 1) głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolem KDGP;
- 2) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) dojazdowych oznaczonych 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 za zgodą zarządcy drogi:
 - a) korekty linii rozgraniczających terenów dróg publicznych wynikających z projektów technicznych budowy i modernizacji dróg z zakazem ich zwięźania,
 - 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.

§ 17. 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) zieleń 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; ustala się utrzymanie dróg w minimalnej szerokości 8 m, na terenach oznaczonych symbolem KDW.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 18. 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 KDGP, KDZ i KDD.

3. Wyklucza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów publicznych z drogą oznaczoną symbolem KDGP na rysunku planu.

4. Lokalizacja towarzyszących budowli inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych, i pieszo – rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczaniem ruchu odbywać się może jedynie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zachowanie istniejących zjazdów zapewniających dojazd do terenów przyległych, w przypadku prowadzenia prac budowlanych należy uzyskać stosowną zgodę i warunki określone przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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 BMN, BMN1, BMN2, BMN3;
- 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

§ 19. 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:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, zaopatrywanych z ujęcia, 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 lokalnych 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 oraz 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.

§ 20. 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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Wiesław Gregulski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/47/11
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik1.pdf

zal 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/47/11
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik2.pdf

zal 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/47/11
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik3.pdf

zal 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IX/47/11
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik4.doc

zal 4

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr IX/47/11
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik5.doc

zal 5