



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 września 2017 r.

Poz. 3947

UCHWAŁA NR XXIX/198/2017 RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 20 czerwca 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Domanice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XX/134/2016 Rady Gminy Mietków z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Domanice, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków, uchwala się, co następuje:

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszary położone w obrębie wsi Domanice, w granicach określonych na rysunkach planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały są rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1 : 1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie części nadziemnych wszelkich budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

- 1) ustalenia niniejszej uchwały;

2) ustalenia zawarte na rysunkach planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej „B” i „OW”.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

4. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe na zabudowę zagrodową,
 - b) przeznaczenie uzupełniające na teren obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU/WS ustala się przeznaczenie podstawowe na:
 - a) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich,
 - b) wody powierzchniowe;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT ustala się przeznaczenie podstawowe na usługi z zakresu turystyki wodnej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe,
 - b) przeznaczenie uzupełniające na obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich oraz turystyki wodnej, z wyjątkiem budynków;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 6. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w uchwale.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem UT jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony oraz kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych lub innych dominant architektonicznych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi:

- a) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych,
 - b) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomowi posadowienia parteru, użytych form architektonicznych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - d) należy, z zastrzeżeniem §10 pkt. 1 lit. g, stosować dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, okna prostokątne w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna w formie kwadratu, wielopodziałowe,
 - e) formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - f) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - g) wyklucza się napowietrzne linie teletechniczne i elektroenergetyczne,
 - h) zakaz stawiania wolnostojących silosów;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w której granicach dla robót ziemnych lub zmiany charakteru działalności, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.
- § 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o ile ustalenia §9 tego nie stanowią, ustala się:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, RU/WS:
 - a) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 70%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,4,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni terenu bez uwzględnienia budowli wodnych służących hodowli ryb,
 - d) dopuszcza się nowe budynki związane z prowadzeniem gospodarstwa rybackiego, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 13 pkt. 5,
 - e) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 13 pkt. 5,
 - f) wysokość nowej zabudowy na terenie RU/WS nie może przekraczać 7 m, wysokość zabudowy na terenie RM, w tym zabudowy istniejącej po nadbudowie nie może przekraczać 9 m,
 - g) na terenie RU/WS dla obiektów gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rybackiego dopuszcza się dachy o nachyleniu powyżej 10° i dowolnym pokryciu, nie stosuje się także wymagań w zakresie elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - h) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny wliczając garaż oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich na parkingach terenowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT:

- a) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 90%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,2,
- c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni terenu,
- d) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- e) dopuszcza się wyłącznie budynki służące obsłudze rekreacji i turystyki wodnej, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 13 pkt. 5,
- f) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m,
- g) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych na parkingach terenowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- a) nieprzekraczalna linię zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu z drogą, do której przylega nieruchomość,
- b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,8,
- d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,
- e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
- f) liczba kondygnacji nie może przekraczać 2, w tym poddasze,
- g) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasy, w elewacjach zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, należy stosować kolory pastelowe,
- h) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny jednorodzinny wliczając garaż oraz w przypadku lokalu użytkowego 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług na parkingach terenowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
- i) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 13 pkt. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej lub naturalnych zbiorników lub cieków,
 - b) dopuszcza się zbiorniki służące zatrzymaniu wód w granicach posesji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,

- d) linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) tereny górnicze nie występują na obszarach objętych planem;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarach objętych planem;
- 3) obszary objęte planem znajdują się w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”;
- 4) w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzenia wojewody dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. ws. parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”;
- 5) na obszarach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bystrzycy - Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne). Warunki uzyskania ewentualnego odstępstwa od tych zakazów reguluje ustawa Prawo wodne;
- 6) na obszarach planu występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

§ 13. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
H. Artymowicz



