

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, poziomu 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 ceglстым, 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 umieszcawianie 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) nieprzekraczalną 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 ceglastym, 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.

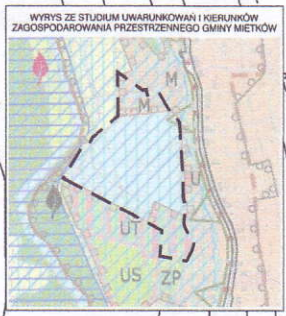
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

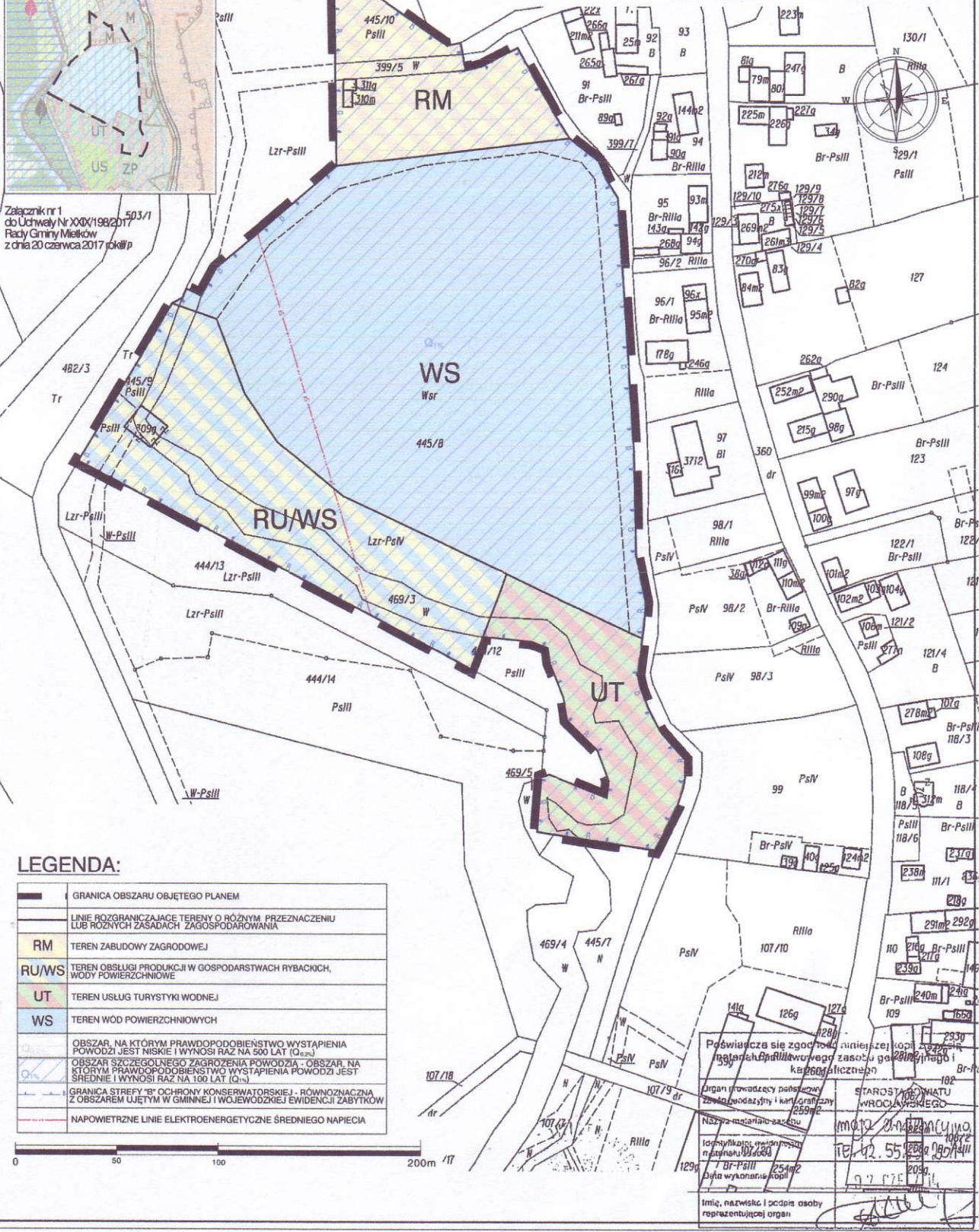
Przewodnicząca Rady Gminy


Helena Artymowicz

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI WSI DOMANICE

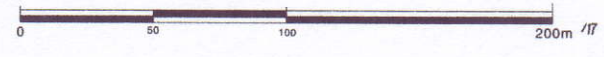


Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIX/198/2017
Rady Gminy Miętków
z dnia 20 czerwca 2017 r. kld/p



LEGENDA:

| | |
|--|---|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
| | RU/WS TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH RYBACKICH, WODY POWIERZCHNIOWE |
| | UT TEREN USŁUG TURYSTYKI WODNEJ |
| | WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH |
| | OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚY RAZ NA 500 LAT (Q_{100}) |
| | OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI - OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY RAZ NA 100 LAT (Q_{10}) |
| | GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTIEM W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW |
| | NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA |



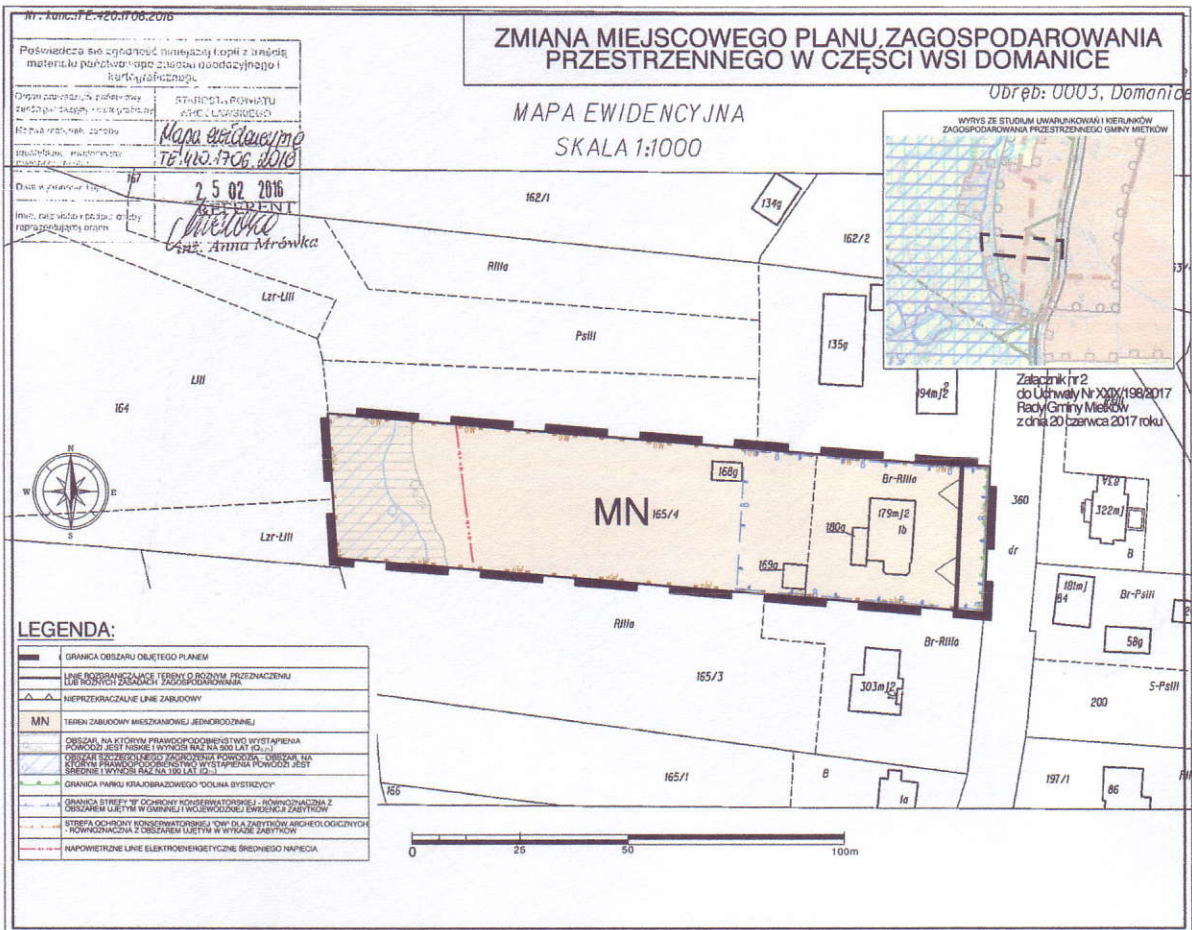
Posiada się zgodę na niniejszą uchwałę z dnia 20.06.2017 r. z dnia 20 czerwca 2017 r. kld/p

Organ prowadzący państwową służbę geodezyjną i kartograficzną
Nadzwyczajny Sąd Rejonowy dla M. St. Wrocławskiego

Starosta Powiatu Wrocławskiego
TE. 72.55.209.097

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

RADA GMINY MIĘTKÓW
Przewodnicząca Rady Gminy
Helena Artymowicz



**RADA GMINY
MIETKÓW**

**Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz**

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Mietków

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Domanice

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Domanice była uchwała Nr XX/134/2016 Rady Gminy Mietków z dnia 24 maja 2016 r.

Celem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów z dotychczasowego rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarki rybackiej, obiektów związanych z gospodarką rybacką oraz obiektów o funkcji turystyki wodnej. Obszar zmiany planu został podzielony na 2 odrębne części, z których część terenu rolnego III kl., położonego w granicach obszaru określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków jako tereny usług turystyki rekreacji UT, może po uzyskaniu stosownej zgody na przeznaczenie na cel nierolniczy zostać uchwalona w drugim etapie.

Projekt zmiany planu uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Projekt planu uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Odstąpienie od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wynika z faktycznego i prawnego stanu użytkowania terenów. W granicach wszystkich terenów o ustalonych przeznaczeniach terenu, w tym szczególnie innych niż rolne i leśne, położonych w obrębie zmiany planu występują pojedyncze nieruchomości, dla których nie ma zastosowania procedura scaleniowo – podziałowa.

Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby zmiany przeznaczenia terenów, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego właściciela nieruchomości.

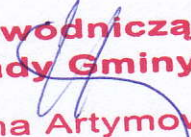
Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych. Projekt zmiany planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6.03. do 27.03.2017 r. W wyniku wyłożenia projektu zmiany planu złożono 1 uwagę, która została uwzględniona. W dniu 22.03.2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Stwierdzono brak negatywnych skutków oddziaływania na środowisko oraz istotnych skutków finansowych wynikających ze zmiany planu. W wyniku zmiany planu nie przewiduje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zatem brak jest przedmiotu rozstrzygnięcia Rady Gminy w sprawie sposobu realizacji takich inwestycji oraz zasadach ich finansowania. Nieznacznie korzystny jest wpływ zmiany planu na budżet gminy ze względu na przyrost podatku od nieruchomości.

Zmiana przeznaczenia terenów w mpzp jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków, uchwalonego uchwałą Nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r.

**Przewodnicząca
Rady Gminy**

Helena Artymowicz