

UCHWAŁA NR XLII/295/2018
RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzygniew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/243/2017 Rady Gminy Mietków z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzygniew, 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 obszar położony w obrębie wsi Borzygniew, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 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) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia.
 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 rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej „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 MN ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

§ 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) użytkowanie nieruchomości, w tym ogrzewanie budynków 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 określonej w przepisach odrębnych 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 lub innych dominant architektonicznych.

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

- 1) 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;
- 2) 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 ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granicy terenu z drogą wewnętrzną KDW oraz z drogami, do których przylegają nieruchomości;
- 2) z zastrzeżeniem pkt. 1 dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych na granicy działki;
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,8;
- 5) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2;
- 8) 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;
- 9) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 1 dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając garaż.

§ 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, w urządzeniach fotowoltaicznych należy stosować panele charakteryzujące się wysoką absorpcją promieni słonecznych,
 - c) dopuszcza się stacje transformatorowe 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 obszarze objętym planem;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Zbiornik Mietkowski” PLB020004 Natura 2000;
- 4) w granicach obszarów, o których mowa w pkt. 3 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 nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bystrzycy;
- 6) na obszarach planu nie 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. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m² ;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 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.

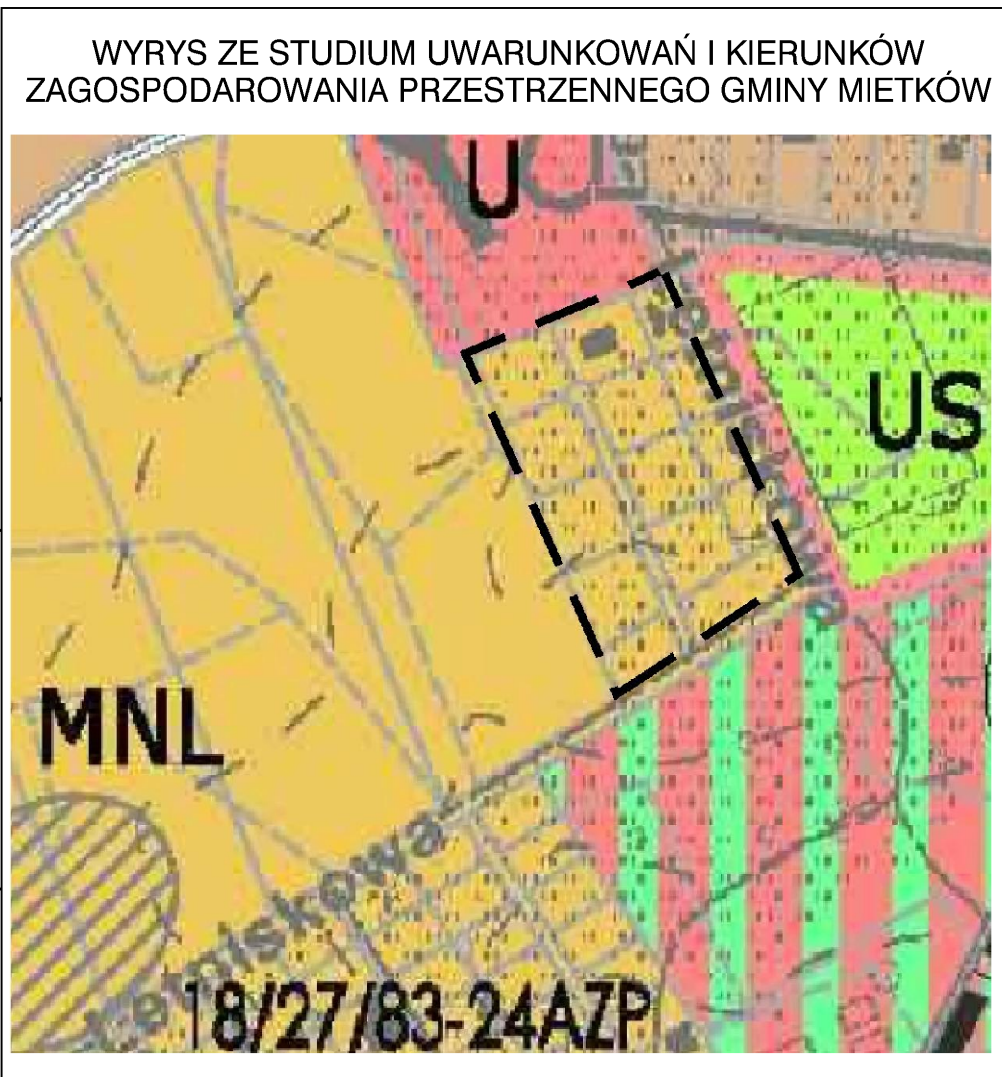
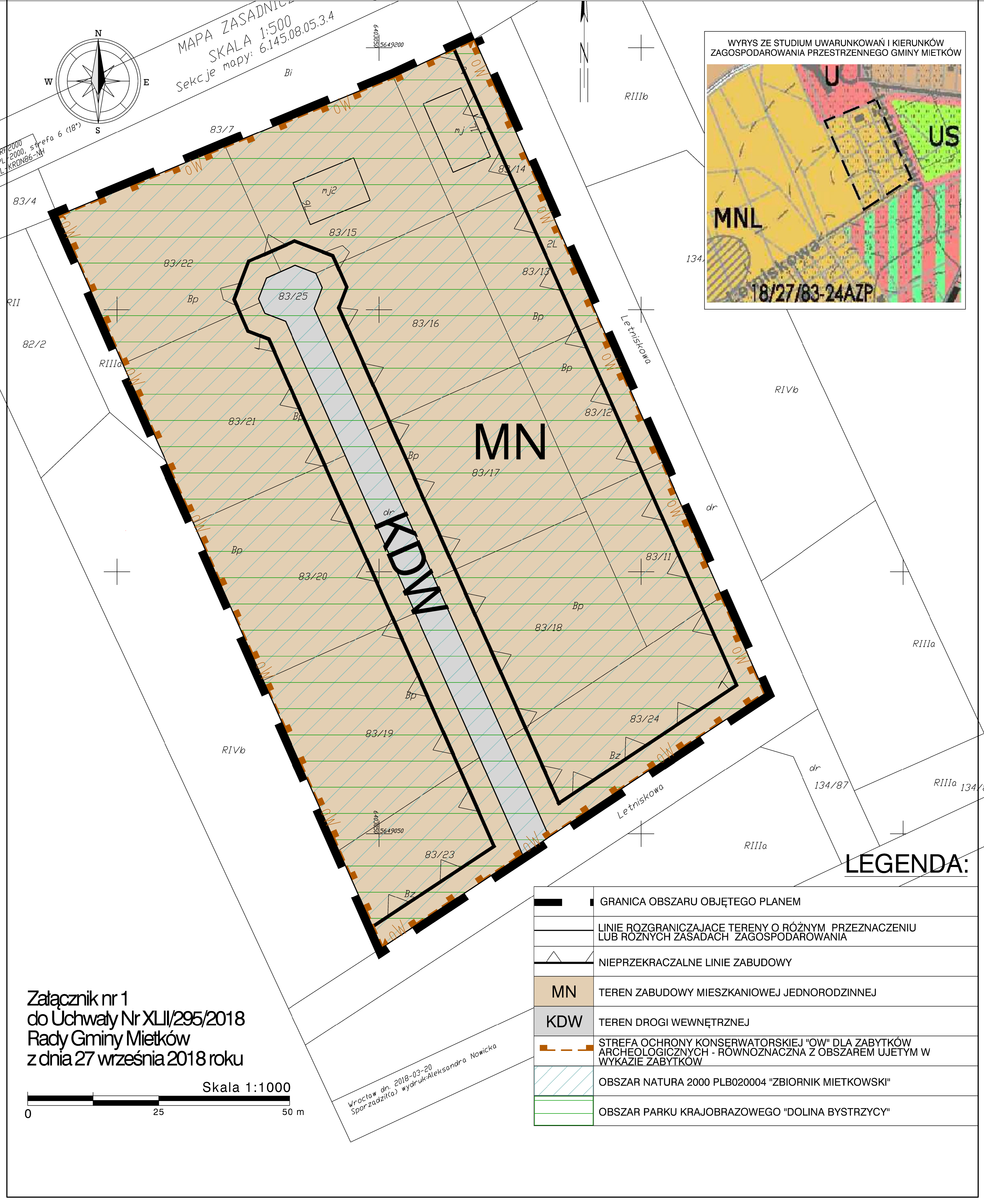
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Helena Artymowicz

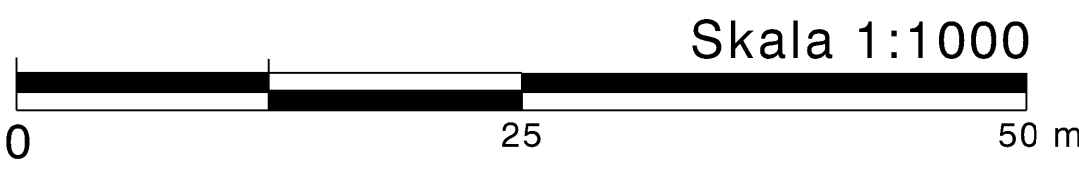
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORZYGNIW



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
	OBSZAR NATURA 2000 PLB020004 "ZBIORNIK MIETKOWSKI"
	OBSZAR PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA BYSTRZYCY"

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLII/295/2018
Rady Gminy Międzybóże
z dnia 27 września 2018 roku



Uzasadnienie
do uchwały Rady Gminy Mietków
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzygniew

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzygniew była uchwała Nr XXXIV/243/2017 Rady Gminy Mietków z dnia 27 grudnia 2017 r.

Celem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów obejmujących kompleks działek nr 83/11 - 83/25 z dotychczasowego, obowiązującego na mocy uchwały Nr XXVIII/169/2006 Rady Gminy Mietków z dnia 22 lutego 2006 r. – terenu zabudowy usługowej obejmującej budynki zamieszkania zbiorowego związane z turystyką, np. pensjonaty, hotele na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości.

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 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.

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 10.08. do 31.08.2018 r. W wyniku wyłożenia projektu zmiany planu nie złożono uwag. W dniu 29.08.2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Stwierdzono brak 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; brak także wpływu zmiany planu na budżet gminy.

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.