



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 marca 2022 r.

Poz. 1276

UCHWAŁA NR XXXIX/274/2022 RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 24 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 poz 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków nr XXVII/180/2021 z dnia 23 lutego 2021 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków zatwierdzonego uchwałą nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r. ze zmianami, Rada Gminy Mietków uchwała co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów dla działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku zmiany planu miejscowego.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załączniki nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załączniki nr 5 - 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,
- 4) załącznik nr 6 – dane przestrzenne do przedmiotowej uchwały.

4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych tj. PN-ISO 9836: 199 , PN-ISO 9836:2015-12,
- 3) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje o charakterze dystrybucyjnym określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi,
- 4) **wysokości zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice strefy OW obserwacji archeologicznej,
- 6) granice obszaru ujętego w ewidencji zabytków,
- 7) linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **US** – teren sportu i rekreacji,
- 4) **R**- teren rolniczy.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, obiektów małej architektury posadowionych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza obszarami opracowania.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Obowiązuje uwzględnienie cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym celu zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych ze sztucznych okładzin typu siding, wprowadzanie na elewacji budynku kolumn o przekroju koła, budowania wieżyczek.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Granice obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków dla którego obowiązuje:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

- 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 3) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- 4) nowa 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, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
- 5) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi.

2. Strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach oznaczonych symbolem **US** wymagania dotyczące kształtowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega teren położony w granicy Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" oraz na obszarze Natura 2000 "Zbiornik Mietkowski" oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 30% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla terenu **RM** 1200 m²,
 - 3) minimalna powierzchnia działki dla terenu **MN**, **US** 800 m²,
 - 4) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m.

3. Zasady scalania i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz podziału na powiększenie działki.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Linia elektroenergetyczna najwyższych napięć **NN** 400 kV ze strefą techniczną wynoszącą 35,0 m od osi linii (po każdej ze stron). Linia elektroenergetyczna średnich napięć **SN** 20 kV ze strefą techniczną wynoszącą 6,0 m od osi linii (po każdej ze stron). W strefie technicznej ustala się nakaz prowadzenia robót budowlanych oraz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Parkingi należy zrealizować jako terenowe.
2. Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
4. W zakresie zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualnych ujęć wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się ustala się ich odprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do szczelnego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich retencję z możliwością odprowadzania powierzchniowo na teren działek.
7. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem realizacji alternatywnych źródeł energii. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru.
9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącego systemu telekomunikacyjnego.
10. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych określone w przepisach odrębnych.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne odnawialne źródła energii.
12. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem US należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zmianami) w wysokości 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. RM

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa zagrodowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie, składy, magazyny, wiaty dla potrzeb działalności rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, chów lub hodowla zwierząt o obsadzie do 40 DJP,
- b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń technologicznych typu: silosy, kominy maksymalnie do 16,0 m,

- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – dopuszcza się dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, blacha, gont. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia do 45⁰,
 - g) kolor pokrycia dachu spadzistego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: czarny, grafitowy, antracyt, brązowy, czerwony;
- 3) obowiązuje wyznaczanie minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaż,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałas określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp lub drogi wewnętrzne do drogi powiatowej nr 1997D. Przebudowa i zmiana lokalizacji istniejących zjazdów oraz nowe włączenia do drogi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. MN

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, wiatami,
 - b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰, dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, blacha, gont. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia do 45⁰,
 - g) kolor pokrycia dachowego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: czarny, grafitowy, antracyt, brązowy, czerwony;
- 3) obowiązuje wyznaczanie minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaż,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1998D. Przebudowa i zmiana lokalizacji istniejących zjazdów oraz nowe włączenia do drogi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. US

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) obiekty i urządzenia dla sportu i rekreacji, usługi kultury - wraz z zapleczem socjalnym o znaczeniu lokalnym dla interesu publicznego społeczności wsi Chwałów,
 - b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz zieleń urządzonej;

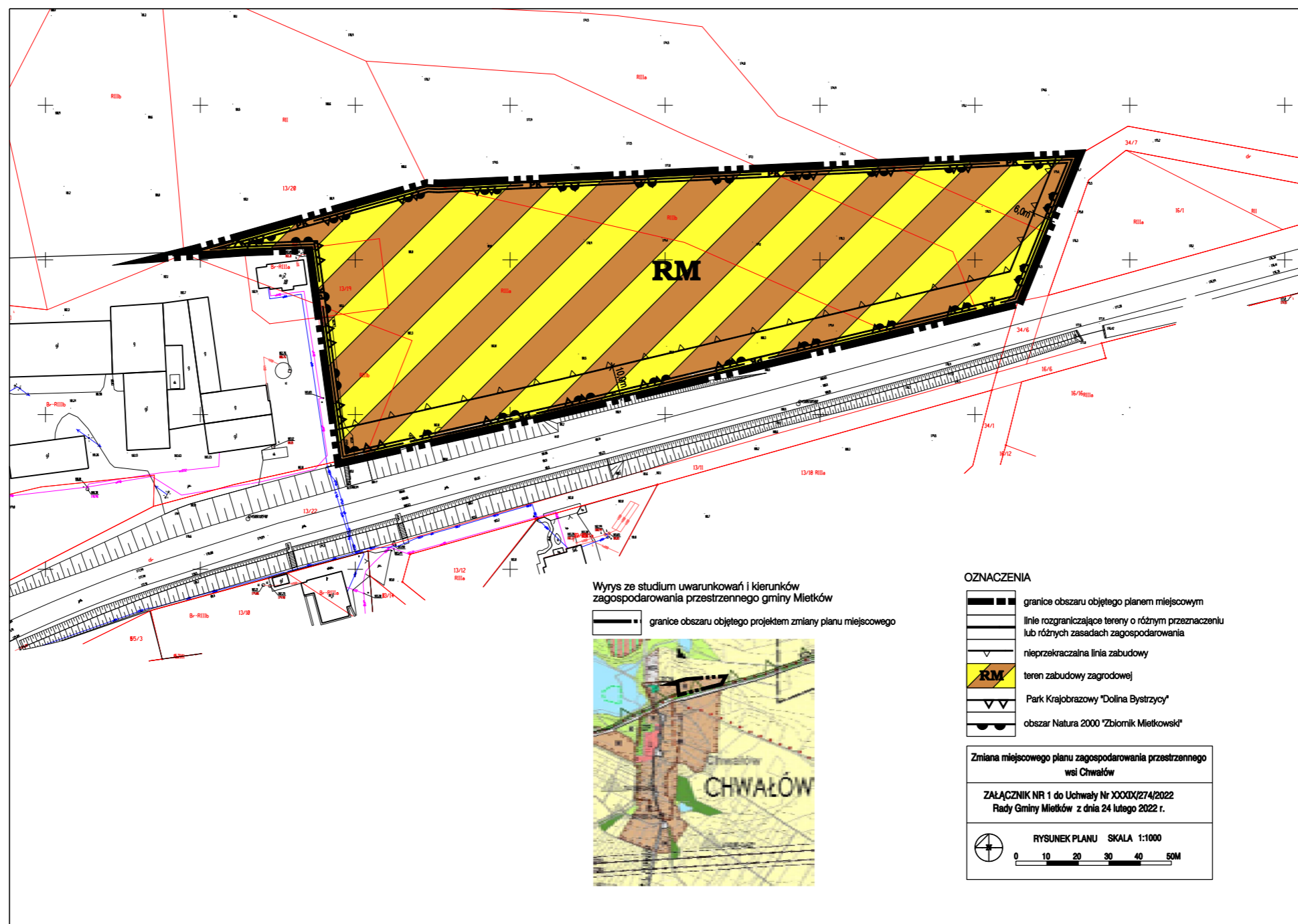
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – obowiązuje dach symetryczny, dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn. Przy realizacji zadaszeń, wiat, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia do 45°,
 - g) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem dachówkpodobnym w kolorze ceglastym;
 - 3) obowiązuje wyznaczanie minimum 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - 5) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej do drogi powiatowej nr 1998D.
4. **R** - Przeznaczenie terenu: użytki rolne z zakazem zabudowy.

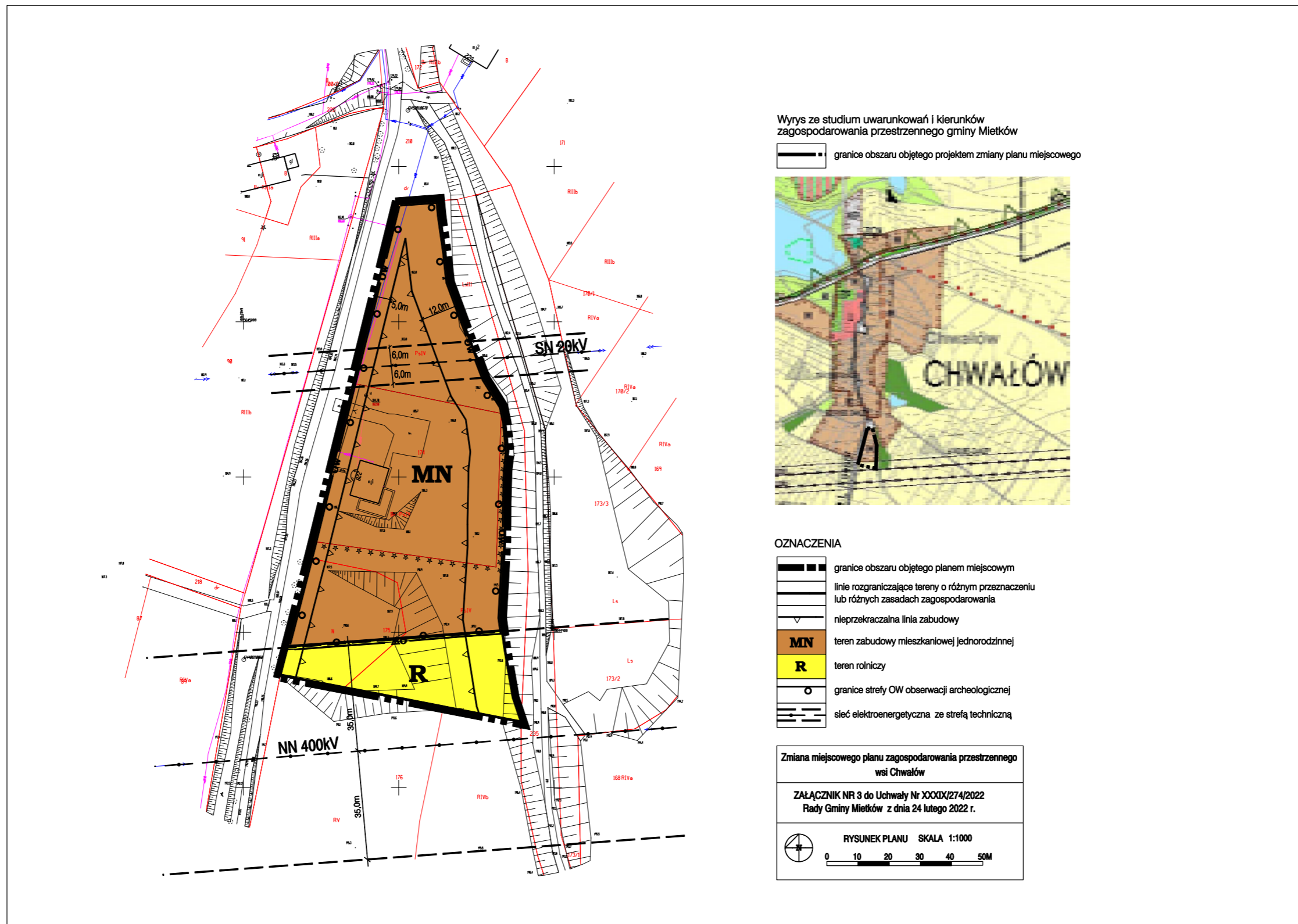
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

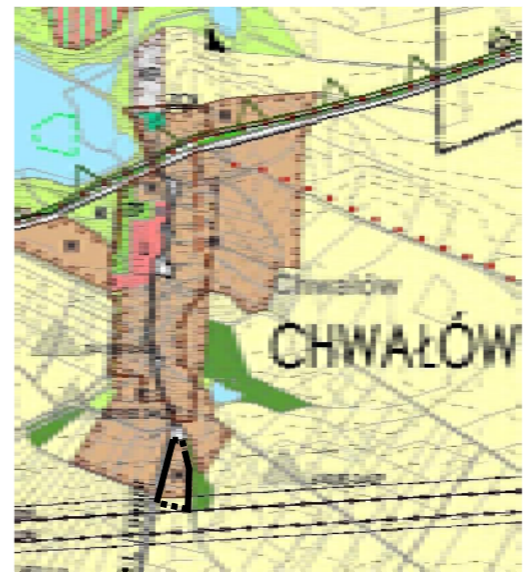
Przewodnicząca Rady Gminy:
Helena Artymowicz





Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków

granicę obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



OZNACZENIA

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren rolniczy
- granice strefy OW obserwacji archeologicznej
- sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

ZAŁĄCZNIK NR 3 do Uchwały Nr XXXIX/274/2022 Rady Gminy Mietków z dnia 24 lutego 2022 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIX/274/2022
Rady Gminy Mietków
z dnia 24 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) Rada Gminy w Mietkowie z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXIX/274/2022
Rady Gminy Mietków
z dnia 24 lutego 2022 r.

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

§ 1. Z uwagi na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXIX/274/2022

Rady Gminy Mietków

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik6.xml

Dane przestrzenne