

**UCHWAŁA NR XXII/104/2012
RADY GMINY MIETKÓW**

z dnia 29 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz. 647) w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków nr XVI/80/2012 z dnia 29 marca 2012r., o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów Rada Gminy Mietków uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków.

2. Granice obszaru objętego uchwałą obejmują działkę nr 8/7 AM 1 obręb Chwałów.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 ,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - 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.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linie, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 2) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym przepompownie ścieków, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach, płyty gnojowe, zbiorniki na gnojowicę, dojścia, dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury,
- 3) standardach jakości środowiska – należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

**Rozdział 2.
Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem ich realizacji dla prowadzenia robót budowlanych przy obiektach dopuszczonych ustaleniami planu.

2. Zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 180 cm, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe w co najmniej w 35 % powierzchni między słupami,

3. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie:

- 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 2) tablic, neonów, ekranów o obrysie zewnętrznym nie większym niż 4m².

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

1. Ustala się zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza teren objęty planem.

2. Park Krajobrazowy Doliny Bystrzycy. Obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Wojewody Wrocławskiego Nr 17 z dnia 27 października 1998 roku (Dz. Urz. Woj. Wro. Nr 19 poz. 210), Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2008 r (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 252 poz. 3735) oraz Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 24 z 28 listopada 2008 r (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 317 poz. 3923).

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów szczególnych.

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

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości ustala się: kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 900 z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich.

2. Zasady podziału na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20,0m.

3. Ustalone w ust. 2 zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 9. Ustalenia dotyczące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Zaopatrzenie w wodę - z indywidualnego ujęcia wody podziemnej, dopuszcza się podłączenie gminnej sieci wodociągowej w przypadku jej realizacji.

2. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowego zbiornika na ścieki lub indywidualnej oczyszczalni ścieków.

3. Kanalizacja deszczowa - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren działki lub do systemów odwodnienia na działce bez naruszania interesów osób trzecich w zakresie: zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich, dokonywania spływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

4. Elektroenergetyka - z istniejącej sieci elektroenergetycznej. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej jej lokalizacja nastąpi na terenie objętym planem.

5. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do sieci telekomunikacyjnej.

6. Gospodarka odpadami – odpady komunalne wywożone przez uprawnione jednostki na składowisko odpadów komunalnych.

7. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Teren może być wykorzystywany jako użytek rolny do czasu realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13. 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. z 2012 r. Nr 0 poz. 647) w wysokości 15%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem – R/RM

1. Przeznaczenie:

- 1) użytki rolne,
- 2) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 25 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,5 m, z dopuszczeniem dla silosów zbożowych nie więcej niż 18,0m,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego- maksymalnie 26,0m,
- 4) intensywność zabudowy – minimalna 0,005; maksymalna 0,8,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- 6) geometria dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
 - b) dla pozostałych obiektów obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni,
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych (w tym miejsca garażowe) – 2, ich realizacja nastąpi na terenie objętym planem,
- 8) szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających (pas drogowy) minimum 8,0. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 6,0m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 3 działek budowlanych.
- 9) na drogach zamkniętych dojazdowych do więcej niż 3 działek budowlanych ustala się nakaz stosowania placu manewrowego na zamknięciu drogi o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 12,5m x 12,5m.
- 10) obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałami o fakturze ją imitującą w kolorze ceglastym, szarym, czarnym z dopuszczeniem pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha,
- 11) obowiązuje tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych, ceglanych,

3. Obowiązuje minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m².

4. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

5. Obsługa komunikacyjna – poprzez projektowany zjazd z drogi powiatowej nr 1997D - działka nr 8/5 lub poprzez zjazd z działki 58/5 i 8/8 po uzgodnieniu warunków przejazdu z gospodarującym zasobem nieruchomości tj. Starostą Powiatu Wrocławskiego lub drogą wewnętrzną na dz. nr 9/20 do drogi gminnej dz. nr 209/4.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 15. 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Zygadło



**RADA GMINY
MIETKÓW**

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Zgopoldo

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 2012 r. Nr 0 poz. 647) Rada Gminy Mietków rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

§ 2.

Rada Gminy Mietków nie stwierdza konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Zygadło

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz. 647) Rada Gminy Mietków rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy .

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Zygalski

Uzasadnienie

UZASADNIENIE Przyjęcie zmiany planu służy dla realizacji budynków związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym w gminie Mietków przez właściciela nieruchomości objętej planem. Przewidywane rozwiązania pozwalają na stworzenie harmonijnej całości z istniejącą zabudową wsi Chwałów oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno estetyczne. Przy sporządzeniu planu dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów. Na podstawie art. 42 pkt. 2 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 (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) w postępowaniu z udziałem społeczeństwa podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowywania zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany planu, możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym była ona wyłożona do wglądu, możliwościach składania uwag i wniosków, sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie co najmniej 21-dniowy termin ich składania, organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków. W związku z udziałem społeczeństwa przy opracowywaniu zmiany planu miejscowego nie wpłynęły uwagi i wnioski. Na podstawie art. 55 pkt. 3 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 (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) uzasadnieniem wyboru przyjętego dokumentu jest: 1) brak rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do regulacji przyjętych w zmianie planu miejscowym, 2) uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, 3) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wydał opinie pozytywną, 4) nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, 5) prowadzenie monitoringu skutków realizacji ustaleń zmiany planu odbywać się będzie poprzez analizę fizycznych zmiany krajobrazu wynikających ze zmian zagospodarowania terenu; zmian jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego; zmian w sferze społecznej i gospodarczej obszaru. Badania jakości poszczególnych komponentów środowiska będą dokonywane regularnie, a ich zakres i częstotliwość wynikać będzie z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Zygadło