

z dnia 16 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych  
o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/199/2017 z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29.

**stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków” przyjętego uchwałą Nr X/73/2017 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015, Rada Gminy Mietków uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Mietków;
- 3) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i kolejnym numerem;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r;
- 8) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, przeznaczoną do zamieszkania czasowego służącą rekreacji indywidualnej, nie będącą usługami hotelarskimi.

§ 4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

§ 5. 1. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 5) tereny zabudowy letniskowej;

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

- 1) obszar występowania Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”.
- 2) obszar występowania złoża kruszyw naturalnych "Proszkowice".

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, za wyjątkiem sieci przesyłowych;

3) dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja nie narusza przepisów szczególnych oraz interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

4) zabudowę wyłącznie w formie budynków wolno stojących;

5) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, usługowej i letniskowej:

a) maksymalną wysokość 5 m,

b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

**§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

1) zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych. Zakaz nie dotyczy realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych) oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego,

2) zakaz lokalizowania inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem składowisk odpadów komunalnych na potrzeby lokalne.

2. Eksploatacja obiektów nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren działki do której inwestor lub prowadzący instalację ma tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony gleb, obowiązuje zakaz zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu. Władający powierzchnią ziemi na której występuje zanieczyszczenie albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu jest obowiązany do przeprowadzenia jej kompensacji przyrodniczej.

4. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem oczyszczania ścieków.

5. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6. Na terenach położonych w granicach parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Wojewody Wrocławskiego z dnia 27 października 1998 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy oraz przepisów szczególnych.

7. Na terenach występowania złóż kruszywa naturalnego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania na obszarze opracowania obiektów zabytkowych, w planie nie wprowadza się ustaleń.**

**§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak ich występowania na obszarze opracowania, w planie nie wprowadza się ustaleń.**

**§ 10. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawnia się:**

1) obszar występowania Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obszar występowania złoża kruszyw naturalnych "Proszkowice", zgodnie z rysunkiem planu;

2. Na obszarze planu nie występują:

1) tereny górnicze;

2) tereny uzdrowiskowe;

3) obszary osuwania się mas ziemnych;

- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) obiekty związane z Obroną Cywilną.

3. Ze względu na brak występowania terenów górniczych, uzdrowiskowych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obiektów związanych z Obroną Cywilną, nie określa się w planie miejscowym zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

**§ 11. 1. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) powierzchnię działki nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniej niż 12 m;

2. Przy podziale nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasadę podziału prostopadłe oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa nie więcej niż 15o.

3. Ustalenia dotyczące powierzchni działki i szerokości frontu działki nie obowiązują dla działek pod infrastrukturę techniczną.

4. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

5. Parametry działek ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Poza określonymi w ustaleniach szczególnych zasadami i warunkami podziału nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz podziałów pod drogi wewnętrzne, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz zabudowy oraz grodzenia terenu w odległości 3 m od rowów melioracyjnych.**

**§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość rozbudowy i budowy nowej infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, za wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 3) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
  - c) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy do 100 kW na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę, pod warunkiem, że instalacje te nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane.
  - d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;
- 4) **zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną** z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej;
- 5) **zaopatrzenie w gaz** z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców;
- 6) **zaopatrzenie w ciepło:**
  - a) z sieci ciepłej,
  - b) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;

**7) zaopatrzenie w wodę:**

- a) poprzez przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) poprzez indywidualne ujęcia wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
- c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

**8) odprowadzanie ścieków:**

- a) do sieć kanalizacji sanitarnej,
- b) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
- c) do przydomowych indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;

**9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**

- a) do sieci kanalizacji deszczowej i rowów,
- b) niezanieczyszczonych do gruntu,
- c) poza rowami przydrożnymi,
- d) powierzchniowo z dachów budynków oraz zagospodarowanie ich na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki.

**2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez sieć dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowioną służebność;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie:
  - a) minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub na 4 zatrudnionych;
- 6) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ML - 4.ML** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy letniskowej;
- 2) uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi z zakresu handlu, gastronomii i sportu.

**2.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) garaże;

- 4) budynki związane z wypoczynkiem i rekreacją, służące pobytowi czasowemu i sezonowemu;
- 5) infrastrukturę techniczną, w tym stacje transformatorowe, za wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 6) zieleń urządzoną;
- 7) oczka wodne, stawy rekreacyjne;
- 8) drogi, ścieżki rowerowe i parkingi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz realizacji zabudowy wyłącznie w układzie wolnostojącym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, na budynkach dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, wykorzystujących energię słoneczną o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy czym należy stosować panele charakteryzujące się wysoką absorpcją promieni słonecznych, aby ograniczyć powstanie refleksów świetlnych, w celu zminimalizowania oddziaływań na awifaunę.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,5;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 75%;
- 7) dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

  
**Helena Artymowicz**



**RADA GMINY  
MIETKÓW**

Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XXXVIII/264/2018  
RADY GMINY MIETKÓW  
z dnia 16 maja 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073) Rada Gminy Mietków rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29 nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.

**Przewodnicząca  
Rady Gminy  
Helena Artymowicz**



**RADA GMINY  
MIETKÓW**

Załącznik nr 3  
do Uchwały nr XXXVIII/264/2018  
RADY GMINY MIETKÓW  
z dnia 16 maja 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mietsków o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29.**

**BRAK NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**

**Przewodnicząca  
Rady Gminy  
Helena Artymowicz**

## **UZASADNIENIE**

do Uchwały Nr XXXVIII/264/2018 Rady Gminy Mietków z dnia 16 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29

Rada Gminy Mietków dnia 20 czerwca 2017 r. podjęła uchwałę Nr XXIX/199/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków” przyjętego uchwałą Nr X/73/2017 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015.

Miejscowy plan obejmuje teren o powierzchni 0,39ha.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566), zwanej dalej ustawą oraz zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §17. W planie miejscowym przewidziano przeznaczenia pod tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w §6, wprowadzające m.in. nakaz lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w §7, określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory, a także terenów przyrodniczych oraz obszarów objętych prawną formą ochrony;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, zawartych w §11, stanowiących o zasięgu występowania Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz złoża kruszyw naturalnych „Proszkowice”;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zawarte w §12, określające parametry przekształcanych działek;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte w §14, stanowiące o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w

energię elektryczną, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną, zaopatrzenia w gaz, ciepło oraz wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zakresu systemu komunikacji;

- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawarte w §15;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną wysokość zabudowy, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych w §17;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy, zawartą w §16.

Plan nie wprowadza ustaleń w zakresie: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ze względu na brak ww. obiektów w granicach planu.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia - poprzez m. in. zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych. Zakaz nie dotyczy realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych) oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego;
- walory ekonomiczne przestrzeni - dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego, możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt gminy Mietków uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku zapewnienia dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wyznaczające do realizacji określonych funkcji.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno – przestrzennej gminy Mietków. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29 należy uznać za zasadne.

**Przewodnicząca  
Rady Gminy  
Helena Artymowicz**