

**UCHWAŁA NR III/24/2018
RADY GMINY MIETKÓW**

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/123/2016 Rady Gminy Mietków z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków, uchwalonego uchwałą Nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r., Rada Gminy Mietków uchwała co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, zwaną dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1- rysunek planu, o którym mowa w §1. ust. 1;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek istniejący – należy przez to rozumieć budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 12°;
- 4) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb ludności;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, pochylni, tarasów, gzymsów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,3 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy, wejścia do budynków, galerie; łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% długości elewacji; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, terenowych miejsc postojowych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;

- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia, place zabaw, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
- 9) usługi nieuciążliwe – rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, wytwórczość nie zaliczone do: inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalności związanych z ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 10) teren – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym;
- 11) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia działalności usługowej w tym handlowej, rzemieślniczej, z wykluczeniem lokalizacji stacji paliw oraz działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 12) zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną wraz z zabudową usługową, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
- 13) zabudowa usługowa z zakresu turystyki i rekreacji - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia działalności usługowej w tym biura turystyczne, hotele, pensjonaty, campingi, pola namiotowe i inne bazy noclegowe, agroturystyka, gastronomia, usługi sportu (takie jak boiska, baseny, pływalnie, kąpielnie, pola golfowe, tory saneczkowe, lodowiska, tory i szkółki jazdy konnej, skate parki, bazy i ośrodki sportów wodnych i inne obiekty sportowe oraz obiekty zapleczy, takie jak magazyny sprzętu, sanitariaty, szatnie), usługi rekreacji (takie jak plaże, pomosty, ogródki jordanowskie, skwery, parki, ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, ścieżki zdrowia, parki linowe i inne usługi rekreacji), łowiska komercyjne, ośrodki szkoleniowe oraz usługi towarzyszące obiektom turystyki i rekreacji, wbudowane w te obiekty, takie jak ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, w tym kosmetyczne, SPA, gabinety masażu, handel wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) budynki i obszary ujęte w ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar historycznego układu ruralistycznego;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla nieczynnego historycznego cmentarza;
- 9) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną - paneli fotowoltaicznych - o mocy powyżej 100 kW;
- 10) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 11) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 4) tereny zabudowy sakralnej oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 5) tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem terenu ZP;
- 7) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny rolnicze na obszarach zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZZ;
- 9) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 10) tereny lasów na obszarach zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem ZL/ZZ;
- 11) tereny zieleni nieurządzonej na obszarach zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem ZN/ZZ;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych na obszarach zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem WS/ZZ;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 15) tereny elektrowni fotowoltaicznej oznaczone na rysunku planu symbolem terenu PE;
- 16) tereny dróg publicznych-klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 17) tereny dróg publicznych- klasy zbiorczej na obszarach zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ/ZZ;
- 18) tereny dróg publicznych- klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 19) tereny dróg publicznych-klasy lokalnej na obszarach zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem KDL/ZZ;
- 20) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 21) tereny dróg wewnętrznych na obszarach zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem KDW/ZZ;
- 22) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDpj;
- 23) tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolem KDg.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu:

- 1) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak: place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, zieleni;
- 2) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 3) dla zabudowy istniejącej, zlokalizowanej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze objętym planem ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych gdzie obowiązuje wymóg dotrzymania ustaleń wynikających z Planu Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której ponadnormatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) dla obszaru objętego planem ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza tj. 10 DJP;
- 4) na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1-PE i 2PE, obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami UT jak dla terenów zamieszkania zbiorowego.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków, pokazane na rysunku planu;
- 2) wszelkie działania i zamierzenia inwestycyjne dotyczące budynków i obszarów, o których mowa w pkt 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) dla budynków, o których mowa w pkt 1 przedmiotem ochrony jest:
 - a) bryła, obrys, forma dachu,
 - b) kształt oraz rozmieszczenie głównych wejść oraz otworów okiennych,
 - c) zabytkowy wystrój elewacji, w szczególności: kamienne portale, gzymsy pilastry oraz opaski okienne;
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską nieczynny cmentarz historyczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków oznaczony symbolem 1-UK wraz z zespołem kościelnym dla którego wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach której:
 - a) zachowania wymaga historyczny układ przestrzenny cmentarza w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni;
 - b) wszelkie działania i zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą historycznego układu ruralistycznego wsi Wawrzeńczyce, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przedmiotem ochrony jest istniejący historyczny układ przestrzenny, w szczególności: linie zabudowy, rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz zieleni parkowej, kute ogrodzenia, historyczne kamienne nawierzchnie dróg i placów;
 - b) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji;
 - c) ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe elewacji;
 - d) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych, w tym masztów przekąźnikowych i telekomunikacyjnych;

e) dopuszcza się lokalizację silosów, obiektów na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości obiektów historycznych;

f) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9m,
- dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 38°-45° przy czym ustalenie nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem I-E,
- zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 2 kondygnacje w tym druga kondygnacja w poddaszu, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. garaż bądź ganek),
- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglającym, matowym,
- w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych,
- kolorystyka zabudowy - kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pasy techniczne o szerokości 2,5 m, po obu stronach od osi linii energetycznej, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów 1-RM, 6-RM, 7-RM, 10-MU należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się pas terenu o szerokości 4m od górnych krawędzi skarp rzeki Strzegomki w obszarze którego wprowadza się zakaz obsadzania zielenią wysoką;
- 4) część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - c) obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 5) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 4 obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się lokalizację dróg publicznych:

- a) klasy zbiorczej - KDZ;
 - b) klasy zbiorczej na obszarach zagrożenia powodziowego KDZ/ZZ;
 - c) klasy lokalnej - KDL;
 - d) klasy lokalnej na obszarach zagrożenia powodziowego - KDL/ZZ;
- 2) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych KDW;
 - 3) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych na obszarach zagrożenia powodziowego KDW/ZZ;
 - 4) ustala się lokalizację ciągów pieszo-jezdnych KDPj;
 - 5) ustala się lokalizację dróg gospodarczych transportu rolnego KDg;
 - 6) dostępność komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, przyległych dróg wewnętrznych oraz dróg gospodarczych transportu rolnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 8 m dla dróg wewnętrznych,
 - 6 m dla ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
 - 9) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny wliczając w to garaż;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - c) dla usług towarzyszących w zabudowie mieszkaniowej:
 - dla gastronomii minimum 20 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 1 gabinet lekarski,
 - dla szkół minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów sportu i rekreacji minimum 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
 - dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla pozostałych usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług lub na 3 zatrudnionych,
 - d) dla usług:
 - dla gastronomii minimum 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 1 gabinet lekarski,
 - dla szkół minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów sportu i rekreacji minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe na 1 pokój,

- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych, dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla pozostałych usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług lub na 4 zatrudnionych;
- e) dla zabudowy usługowej z zakresu turystyki i rekreacji:
- dla obiektów sportu i rekreacji minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
 - dla gastronomii minimum 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej,
- f) dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lub minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 10) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
- a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
 - b) minimalna ilość stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych sytuowanych na terenie własnym inwestora lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się korzystanie ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej 100kW za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1-PE, 2-PE na których dopuszcza się korzystanie ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie spalin;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników gazu, docelowo z projektowanej sieci rozdzielczej;

8) w zakresie telekomunikacji ustala się:

a) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;

b) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz sytuowanie tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1% dla terenów dróg publicznych i 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od I-MN do 6-MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące lub bliźniacze;

2) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego budynek gospodarczy lub garażowy;

3) liczba nadziemnych kondygnacji dla budynków mieszkalnych nie większa niż 2 kondygnacje licząc łącznie z poddaszem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu zwymiarowane na rysunku planu w odległości:

a) 6 m od terenów KDW i KDg,

b) 6 m z terenami znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 40% ;

6) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) maksimum 0.9,

b) minimum 0.01,

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej –800 m²,

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej –450 m²;

9) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdź koniecznych, ciągów pieszo-jezdnym, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej;

10) maksymalna wysokość budowli - 10m;

11) parametry zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10m dla budynków mieszkalnych oraz budynków w zabudowie zagrodowej,
- 6m dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących,

b) ustala się zasady kształtowania dachów:

- dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45° stopni,
- dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° stopni dla budynków gospodarskich, związanych z produkcją rolną,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
- zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach,
- w przypadku posadowienia budynków w skarpaceh częściowo pod powierzchnią ziemi dopuszcza się stosowanie dachów zielonych,
- rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub inny matowy materiał imitującym dachówkę, w kolorach odcieni czerwieni.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **I-MU** do **10-MU** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego budynek gospodarczy lub garażowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu o nieregularnym przebiegu, zwymiarowane na rysunku planu w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 5 m i nie większej niż 8m od terenów KDZ,
 - b) nie mniejszej niż 5 m i nie większej niż 8m od terenów KDL,
 - c) nie mniejszej niż 3,6 m od terenów R,
 - d) nie mniejszej niż 9m od terenów RM,
 - e) nie większej niż 63,5 m od terenów KDW,
 - f) nie mniejszej niż 20m od terenów ZL,
 - g) nie większej niż 99,5 m od linii rozgraniczającej z terenami znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 50% ;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) maksimum 1.0,
 - b) minimum 0.01,
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej –1000 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej –800 m²,

- c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej –450 m²;
- 8) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdż koniecznych, ciągów pieszo-jezdných, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej;
- 9) maksymalna wysokość budowli - 10m;
- 10) parametry zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- 10m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz budynków w zabudowie zagrodowej,
 - 12m dla budynków wielorodzinnych,
 - 6m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- b) ustala się zasady kształtowania dachów:
- dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45° stopni,
 - dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° stopni dla budynków gospodarskich związanych z produkcją rolną,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach,
 - dopuszcza się dachy płaskie na jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażowych oraz na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całego dachu budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
 - w przypadku posadowienia budynków w skarpach częściowo pod powierzchnią ziemi dopuszcza się stosowanie dachów zielonych,
 - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub inny matowy materiał imitującym dachówkę, w kolorach odcieni czerwieni, brązu i szarości,
 - dopuszcza się pokrycie dachu blachą na rąbek stojący;
- c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 2 m,
- d) dla terenów zlokalizowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt. 5).
- 11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8-MU i 9MU nową zabudowę należy lokalizować wyłącznie w miejscu historycznej zabudowy folwarcznej, z uwzględnieniem historycznego rozplanowania, skali bryły oraz stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1-RM do 7-RM ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) dopuszcza się do budowy do budynku mieszkalnego budynek gospodarczy lub garażowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu zwymiarowane na rysunku planu w odległości:
 - a) 8m od terenów KDZ;
 - b) 8m od terenów KDL;
 - c) nie mniejszej niż 4 m i nie większej niż 6 m od terenów KDW;
 - d) nie mniejszej niż 4 m i nie większej niż 8 m od terenów KDg;

- e) nie mniejszej niż 4 m i nie większej niż 8 m od linii rozgraniczającej z terenami znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 50% ;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) maksimum 1.0,
 - b) minimum 0.01,
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 7) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10m.
 - b) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45° stopni,
 - dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° stopni dla budynków gospodarskich związanych z produkcją rolną,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach,
 - w przypadku posadowienia budynków w skarpacech częściowo pod powierzchnią ziemi dopuszcza się stosowanie dachów zielonych,
 - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub inny matowy materiał imitującym dachówkę, w kolorach odcieni czerwieni;
 - c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 2 m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy sakralnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieużytkowany cmentarz historyczny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z uwzględnieniem warunków zawartych w §8:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: istniejąca, bez zmian;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: istniejący, bez zmian;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: istniejący, bez zmian;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: istniejąca, bez zmian.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem od **I-UT** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu zwymiarowane na rysunku planu w odległości: nie mniejszej niż 4 m od terenów KDW;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 60% ;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) maksimum 0.9,
 - b) minimum 0.01,

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%;

5) parametry zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 15m;

b) dopuszcza się dominantę przekraczającą wysokość o której mowa w lit. a;

c) ustala się zasady kształtowania dachów:

- dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni,

- dopuszcza się dachy płaskie;

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 2 m,

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury .

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-R** do **3-R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-R/ZZ** do **2-R/ZZ** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze na obszarach zagrożenia powodziowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

3. Tereny , o których mowa w ust. 1 położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, i Q1% dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-ZL** do **2-ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZL/ZZ** ustala się przeznaczenie tereny lasów na obszarach zagrożenia powodziowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny , o których mowa w ust. 1 położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, i Q1% dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZN/ZZ** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej na obszarach zagrożenia powodziowego.

2. Dla terenów, o których mowa obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

3. Tereny , o których mowa w ust. 1 położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, i Q1% dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-WS/ZZ** do **2-WS/ZZ** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych na obszarach zagrożenia powodziowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, i Q1% dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-E** ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem przepisów o których mowa w §8:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 100%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem przepisów o których mowa w §8:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu 9 m;
 - b) dachy symetryczne czterospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45°, kryte matową dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-PE** do **2-PE** ustala się przeznaczenie: tereny elektrowni fotowoltaicznej;

2. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci systemów paneli fotowoltaicznych charakteryzujących się wysoką absorpcją promieni słonecznych wraz z urządzeniami i obiektami służącymi wytwarzaniu i przesyłowi energii elektrycznej;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu zwymiarowane na rysunku planu w odległości:
 - a) 20 m od terenów ZL;
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z terenami znajdującymi się poza granicami planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m²;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 7) parametry zabudowy :
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;

- b) dachy płaskie lub strome: jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 8) w obrębie terenów ustala się granicę strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną w odległości 1,0 m od linii rozgraniczających teren PE oraz w odległości 20m od terenu oznaczonego symbolem 2-ZL, w strefie tej ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych;
- 9) co najmniej połowę powierzchni biologicznie czynnych należy kształtować w formie niskopiennych żywopłotów które należy rozmieszczać między sektorami paneli oraz w strefie ochronnej elektrowni;
- 10) teren elektrowni należy grodzić obejmując pojedynczym ogrodzeniem tereny o powierzchni nie większej niż 1,5ha, pomiędzy poszczególnymi ogrodzeniami należy zapewnić przejścia o szerokości 6m dla przemieszczania się zwierząt.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy zbiorczej.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio 18,7 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-KDZ/ZZ** do **2-KDZ/ZZ** ustala się przeznaczenie: tereny drogi publicznej - klasy zbiorczej na obszarach zagrożenia powodziowego.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio:

1) 7,5 m dla 1-KDZ/ZZ;

2) 4,3 m dla 2-KDZ/ZZ.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, i Q1% dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDL** ustala się przeznaczenie : tereny drogi publicznej - klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio 18,0 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDL/ZZ** ustala się przeznaczenie : tereny drogi publicznej - klasy lokalnej na obszarach zagrożenia powodziowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio 2,0 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, i Q1% dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-KDW** do **8-KDW** ustala się przeznaczenie : tereny drogi wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio :

- 1) 8 m i 10 m dla 1-KDW;
- 2) 6,1 m dla 2-KDW;
- 3) 5,3 m dla 3-KDW;
- 4) 8 m i 10 m dla 4-KDW;
- 5) 9,1 m dla 5-KDW;
- 6) 4,3 m dla 6-KDW;
- 7) 6,9 m dla 7-KDW;
- 8) 8 m i 10 m dla 8-KDW.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDW/ZZ** ustala się przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej obszarach zagrożenia powodzią.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio : 2,7m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, i Q1% dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDpj** ustala się przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio 5,4 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-KDg** do **4-KDg** ustala się przeznaczenie: tereny dróg gospodarczych transportu rolnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi odpowiednio :

- 1) 8,0m dla 1-KDg;
- 2) 4,7m dla 2-KDg;
- 3) 6,1m dla 3-KDg;
- 4) 5,0m dla 4-KDg.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

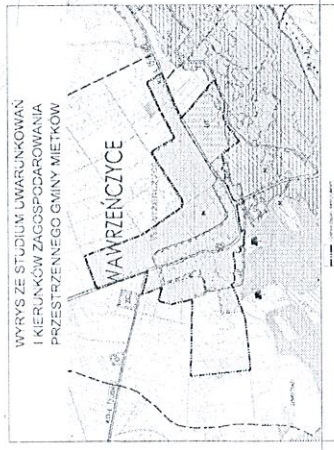
Przewodnicząca Rady Gminy


Helena Artymowicz



Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz

RADA GMINY
MIETKÓW



SŁOWNIK SYMBOLOGII (LEGENDA PLANU)	
[Symbol]	W1 - Teren zielony ogólny
[Symbol]	W2 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W3 - Teren zielony przyrodniczy
[Symbol]	W4 - Teren zielony użytkowy
[Symbol]	W5 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W6 - Teren zielony sportowy
[Symbol]	W7 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W8 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W9 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W10 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W11 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W12 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W13 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W14 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W15 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W16 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W17 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W18 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W19 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W20 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W21 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W22 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W23 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W24 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W25 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W26 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W27 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W28 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W29 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W30 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W31 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W32 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W33 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W34 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W35 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W36 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W37 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W38 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W39 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W40 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W41 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W42 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W43 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W44 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W45 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W46 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W47 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W48 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W49 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W50 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W51 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W52 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W53 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W54 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W55 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W56 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W57 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W58 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W59 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W60 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W61 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W62 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W63 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W64 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W65 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W66 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W67 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W68 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W69 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W70 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W71 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W72 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W73 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W74 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W75 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W76 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W77 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W78 - Teren zielony rekreacyjny
[Symbol]	W79 - Teren zielony ekologiczny
[Symbol]	W80 - Teren zielony rekreacyjny

RADA GMINY MIETKÓW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/24/2018

Rady Gminy Mietków

z dnia 28 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mietków w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Mietków przyjmuje rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce.

I. Do wyłożonego pierwszy raz do publicznego wglądu, w dniach od 19 kwietnia 2018 r. do 14 maja 2018r., projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 30.05.2018 r., wpłynęło 12 uwag, z których:

- 4 zostały uwzględnione częściowo;
- 2 zostały uwzględnione;
- 6 zostało nieuwzględnionych.

1. Uwagi wyszczególnione poniżej zostały nieuwzględnione:

- UWAGA NR 1 (w części dotyczącej)

- a) *Wykreślenia z § 3 pkt.12 - dopuszczenia zabudowy zagrodowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi lub wprowadzenie ograniczenia na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6-MU i 5-MU ;*
- b) *Zakazu lokalizacji nowych budynków inwentarskich;*
- c) *Wprowadzenia zakazów budowy otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne w postaci płynnej oraz płyt do składowania obornika.*

Uzasadnienie: Wprowadzenie do planu zapisów ograniczających ich zagospodarowanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, może narazić gminę na koszty związane z dochodzeniem przez właścicieli odszkodowań z tytułu utraty bądź istotnego ograniczenia użyteczności nieruchomości. Uwaga nie uwzględniona ze względu na możliwość nadmiernego ograniczenia prawa własności innych nieruchomości.

- UWAGA NR 3 (w części dotyczącej)

Wykreślenia zapisu w § 15 ust.2 pkt.2: „dopuszcza się lokalizację budynków ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy z działką sąsiednią jeżeli planowana inwestycja nie będzie naruszać przepisów odrębnych w tym interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”.

Uzasadnienie: Uwzględniono w zakresie usunięcia wnioskowanego zapisu z § 15 ust.2 pkt.2. Nieuwzględniono w wyniku wprowadzenia zapisu zgodnego z przepisami odrębnymi tj. § 12. 2. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- UWAGA NR 5

Doprecyzowanie ustaleń projektu planu w § 15 ust.2 pkt.9. w zakresie zdefiniowania poziomu terenu.

Uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego określonego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego.

- UWAGA NR 6

Doprecyzowanie ustaleń projektu planu w § 15 ust.2 pkt.10 lit.a oraz w § 8 pkt.5 lit.f tir.1 w zakresie zdefiniowania poziomu terenu lub odwołanie się do przepisu § 6 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015r. poz. 1422 z późn. zm.).

Uzasadnienie: Ustalenia planu nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w przepisach odrębnych m.in. z. Rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015r. poz. 1422 z późn.zm). Nie ma również konieczności odwoływania się w planie miejscowym do konkretnych przepisów odrębnych. Zgodnie Ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. projekt budowlany musi być zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi m.in. z w/w rozporządzeniem.

- UWAGA NR 7 (w części dotyczącej)

Zmiany ustaleń projektu planu w § 8 pkt.5 lit.f tir.3 w zakresie zasad kształtowania dachów, poprzez dopuszczenie dachów płaskich na jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażowych oraz na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całego dachu budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

Uzasadnienie: Uwzględniona przez Wójta uwaga została uznana przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków za zapis dający możliwość niewłaściwego kształtowania zabudowy na obszarze objętym ochroną konserwatorską czego wyrazem było negatywne uzgodnienie projektu planu miejscowego Postanowieniem nr 496 z dnia 20.07.2018r. W związku z powyższym zrezygnowano z wprowadzonego do projektu planu zapisu, a następnie przedłożono projekt planu do ponownego uzgodnienia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony Postanowieniem nr 612 z dnia 24.08.2018r.

- UWAGA NR 8

Zmiana ustaleń projektu planu w § 15 ust.2 pkt.10 lit.b tir.5 w zakresie zasad dopuszczenia dachów zielonych.

Uzasadnienie: Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do niezgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków, uchwalonego uchwałą Nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r.

- UWAGA NR 9 (w części dotyczącej)

Zmiany ustaleń projektu planu w § 8 pkt.5 lit.f tir.4 w zakresie dopuszczenia pokrycia dachów blachą na rąbek stojący oraz dopuszczenia kolorów dachów w odcieniach brązu i szarości.

Uzasadnienie: Uwzględniona przez Wójta uwaga została uznana przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków za zapis dający możliwość niewłaściwego kształtowania zabudowy na obszarze objętym ochroną konserwatorską czego wyrazem było negatywne uzgodnienie projektu planu miejscowego Postanowieniem nr 496 z dnia 20.07.2018r. W związku z powyższym zrezygnowano z wprowadzonego do projektu planu zapisu, a następnie przedłożono projekt planu do ponownego uzgodnienia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony Postanowieniem nr 612 z dnia 24.08.2018r.

- UWAGA NR 10

Wykreślenie ustaleń z § 8 pkt.5 lit.f tir.2 limitującego wysokość zabudowy.

Uzasadnienie: Uwzględniona przez Wójta uwaga została uznana przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków za zapis dający możliwość niewłaściwego kształtowania zabudowy na obszarze objętym ochroną konserwatorską czego wyrazem było negatywne uzgodnienie projektu planu miejscowego Postanowieniem nr 496 z dnia 20.07.2018r. W związku z powyższym zrezygnowano z wprowadzonego do projektu planu zapisu, a następnie przedłożono projekt planu do ponownego uzgodnienia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony Postanowieniem nr 612 z dnia 24.08.2018r.

- UWAGA NR 11

Zmiana ustaleń w § 8 pkt.5 lit.f tir.6 w zakresie wykreślenia sformułowań "budynki murowane" i "wymagane elewacje tynkowane lub ceglane".

Uzasadnienie: Uwzględniona przez Wójta uwaga została uznana przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków za zapis dający możliwość niewłaściwego kształtowania zabudowy na obszarze objętym ochroną konserwatorską czego wyrazem było negatywne uzgodnienie projektu planu miejscowego Postanowieniem nr 496 z dnia 20.07.2018r. W związku z powyższym zrezygnowano z wprowadzonego do projektu planu zapisu, a następnie przedłożono projekt planu do ponownego uzgodnienia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony Postanowieniem nr 612 z dnia 24.08.2018r.

- UWAGA NR 12

Wykreślenie ustaleń z § 8 pkt.5 lit.f tir.7 dotyczących kolorystyki.

Uzasadnienie: Uwzględniona przez Wójta uwaga została uznana przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków za zapis dający możliwość niewłaściwego kształtowania zabudowy na obszarze objętym ochroną konserwatorską czego wyrazem było negatywne uzgodnienie projektu planu miejscowego Postanowieniem nr 496 z dnia 20.07.2018r. W związku z powyższym zrezygnowano z wprowadzonego do projektu planu zapisu, a następnie przedłożono projekt planu do ponownego uzgodnienia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony Postanowieniem nr 612 z dnia 24.08.2018r.

2. Uwagi wyszczególnione poniżej zostały uwzględnione:

- UWAGA NR 1 (w części dotyczącej)

Ograniczenia hodowli zwierzęcej dla zabudowy zagrodowej.

Uzasadnienie: Mając na względzie ochronę ład przestrzennego wprowadzono zapis : „dla obszaru objętego planem ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza tj. 10 DJP”.

- UWAGA NR 2

Doprecyzowanie w § 15 ust.2 pkt.1 zapisów dopuszczających możliwość dobudowy do budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych budynków gospodarczych i garażowych.

Uzasadnienie: Wprowadzono odpowiednie zapisy dopuszczające możliwość dobudowy budynków garażowych i gospodarczych do budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, mając na względzie ułatwienie procesów inwestycyjnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

- UWAGA NR 3 (w części dotyczącej)

Wykreślenie zapisu w § 15 ust.2 pkt.2 : „dopuszcza się lokalizację budynków ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy z działką sąsiednią jeżeli planowana inwestycja nie będzie naruszać przepisów odrębnych w tym interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”.

Uzasadnienie: Uwzględniono w zakresie usunięcia wnioskowanego zapisu z § 15 ust.2 pkt.2. jednocześnie dodając w §6 zapisy zgodne z przepisami odrębnymi tj. § 12. 2. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- UWAGA NR 4

Wprowadzenie zmiany ustaleń w § 15 ust.2 pkt.3 lit.b w zakresie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi I-KDL na 5m.

Uzasadnienie: Uwzględniono proponowaną zmianę odległości linii zabudowy uznając ją za zgodną z przepisami odrębnymi.

- UWAGA NR 7 (w części dotyczącej)

Zmiany ustaleń projektu planu w § 15 ust.2 pkt.10 lit.b w zakresie zasad kształtowania dachów poprzez dopuszczenie dachów płaskich na jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażowych oraz na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całego dachu budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

Uzasadnienie: Uwzględniono proponowaną zmianę mając na względzie ułatwienie procesów inwestycyjnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

- UWAGA NR 9 (w części dotyczącej)

Zmiany ustaleń projektu planu w § 15 ust.2 pkt.10 lit.b tir.6 w zakresie dopuszczenia pokrycia dachów blachą na rąbek stojący oraz dopuszczenia kolorów dachów w odcieniach brązu i szarości.

Uzasadnienie: Uwzględniono proponowaną zmianę mając na względzie ułatwienie procesów inwestycyjnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

II. Do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu, w dniach od 25 września 2018 r. do 26 października 2018r., projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 16.11.2018 r., nie wpłynęły uwagi.

**Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz**

**RADA GMINY
MIETKÓW**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/24/2018
Rady Gminy Mietków
z dnia 28 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Mietków stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

**Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz**



UZASADNIENIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Wójt Gminy przystąpił do opracowania zmiany planu miejscowego zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/123/2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce.

Przystąpienie wynikało z konieczności uwzględnienia wniosków mieszkańców oraz doprowadzenia do zgodności z nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków, uchwalonego uchwałą nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015r. w którym wyznaczono w obrębie wsi Wawrzeńczyce nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową oraz farmę fotowoltaiczną.

W toku opracowania planu miejscowego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 2,0600ha na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.94.2017 z dnia 10.07.2017r. Z uwagi na częściowy charakter zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, projekt planu musiał zostać odpowiednio skorygowany. Część terenów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu. Pozostałą część przeznaczono pod funkcje, które nie naruszają warunków ochrony gruntów rolnych wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Również ze względu na negatywne uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 06.02.2018r. - Decyzja nr 13/RPP/M-88/2018, dotyczące terenów zabudowanych jak również nowo-wyznaczonych terenów pod zabudowę a położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, postanowiono o wyłączeniu ich z granic opracowania planu miejscowego.

Ponadto ze względu na złożone do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2018 r. do 14 maja 2018r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce uwagi, ponowiono uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - (Postanowienie nr 496 z dnia 20.07.2018r. i Postanowienie nr 612 z dnia 24.08.2018r.). Ponowne wyłożenie planu miejscowego odbyło się w dniach od 25 września 2018 r. do 26 października 2018r. do którego w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 16.11.2018 r., nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków gminy Mietków. Spełnione zostały wymogi art.15 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce uznać należy za w pełni uzasadnione.

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

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

- zapewnienie ciągłości przestrzennej terenów zabudowy, poprzez ustalenie dla poszczególnych terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

- i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działek budowlanych, w tym maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określenie ilości kondygnacji oraz maksymalnej wysokości zabudowy, wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dopuszczalny poziom hałasu dla wyznaczonych w planie terenów oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem energii wiatru, dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - zasad zagospodarowania terenów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej: z uwagi na brak dóbr kultury współczesnej w projekcie planu nie odniesiono się do wymogów ochrony tych obszarów i obiektów.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- objęcie ochroną konserwatorską budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - objęcie ochroną konserwatorską nieczynnego emmentarza historycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą historycznego układu ruralistycznego wsi Wawrzeńczyce,
 - wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: w projekcie planu odniesiono się do wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; ustalono zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
- poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy,
 - ukształtowanie prawidłowej struktury przestrzennej co umożliwi lepsze wykorzystanie potencjału terenu,
 - eliminację możliwości lokalizowania zagospodarowania degradującego przestrzeń.
- 7) prawo własności, poprzez : analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów będących własnością prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa mogą być realizowane poprzez tereny istniejących dróg publicznych zapewniające właściwy system obsługi komunikacyjnej terenu.
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej,
 - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy oznaczonej na rysunku planu, poprzez istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

poprzez ustalenie: zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z możliwością lokalizowania infrastruktury technicznej oraz z możliwością rozbudowy i przebudowy według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów w granicach planu oraz terenów sąsiednich.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwość składania wniosków; w odpowiedzi na ogłoszenie w ustawowym terminie do obszaru objętego planem nie wniesiono wniosków indywidualnych;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Zachowanie jawności i przejrzystości zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania miejscowego planu w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronach internetowych i w Biuletynie Informacji Publicznej. Natomiast zgodnie z ustawą 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. Informacje o kolejnych etapach procedury sporządzania planu umieszczono w publicznie dostępnym wykazie danych zawierających informacje o środowisku i jego ochronie – Systemie Informacji o Środowisku (SIOS).

Prowadzona procedura planistyczna zachowywała wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w zakresie projektowanej nowej zabudowy, obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych.
2. **W związku z art. 1, ust. 3** w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag**, uwzględniono poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwość składania wniosków.
3. **W związku z art. 1, ust. 4** w projekcie w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, uwzględniono poprzez:
 - zachowanie właściwych proporcji i gabarytów nowej zabudowy,
 - utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez istniejący, ukształtowany system komunikacji drogowej,
 - dopuszczenie realizacji wyznaczania dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, dróg gospodarczych transportu rolnego.
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: zrealizowany w miarę potrzeb i możliwości na terenach wiejskich.
 - 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zrealizowany w miarę potrzeb i możliwości na terenach wiejskich.
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz Dz. U. z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w

szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne oraz infrastrukturę techniczną, zapewniającą jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

4. **Zgodność z wynikami analizy o której mowa w artykule 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Rada Gminy Mietków uchwałą nr XLI/283/2018 z dnia 4 września 2018r. przyjęła ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z powyższą analizą stanowiącą załącznik do w/w uchwały.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Do w/w projektu miejscowego planu sporządzone zostało opracowanie pn. „Prognoza skutków finansowych dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce”. W opracowaniu tym wykonano prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

6. **Procedura formalno-prawna** sporządzania projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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 art. 54, 57 i 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt ww. planu miejscowego uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał obligatoryjne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. **Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków” – przyjętego uchwałą nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015r.

Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz