

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIETKÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków dla obszaru położonego w miejscowości Maniów Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXI/145/2009 Rady Gminy Mietków z dnia 18 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków dla obszaru położonego w miejscowości Maniów Mały, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków, uchwalonym przez Radę Gminy Mietków uchwałą nr X/73/2015 w dniu 15 października 2015r., zmienionym uchwałą nr XXV/165/2020 w dniu 15 grudnia 2020r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków dla obszaru położonego w miejscowości Maniów Mały, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.
4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element zabudowy, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejść, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;

- 3) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, wiaty, budynki gospodarcze, zieleń.

§ 4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 2;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) poza innymi zasadami usytuowania budynków określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się maksymalne wysokości zabudowy i pozostałe ich gabaryty, o których mowa w Rozdziale 2 Przepisy szczegółowe.
2. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem 1RM;
 - 2) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1KDW.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, z uwzględnieniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
 - 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2:
 - a) dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne ustala się minimalną wielkość działki na 25m² i minimalną szerokość frontu działki na 5m,
 - b) dla terenów wskazanych w lit. a ustala się kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego i zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:
 - a) w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) w zakresie zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 2) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć drogowych i infrastrukturalnych;
 - 3) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolem 1RM jak terenów zabudowy zagrodowej.
5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi,
 - 2) nawiązywanie nowej oraz przebudowywanej zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej,
 - 3) zakaz pogarszania walorów krajobrazowych.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 1KDW, w których dopuszcza się lokalizację zieleni i ustala się zakaz tymczasowych obiektów budowlanych.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w obrębie terenów oznaczonych symbolem 1RM ustala się:
 - 1) zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych,
 - 2) zakaz przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- 1) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych (zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji),

- 3) dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 6.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z wszystkich dróg przyległych;
 - 2) ustala się, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
 - 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
 - 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 i 3, realizować należy jako parkingi lub garaże;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie dróg transportu rolnego o szerokości nie mniejszej niż 4,5m,
 - 6) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i 1KDW.
2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
 - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
 - 4) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
 - 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej innymi terenami;
 - 6) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;
 - 7) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
 - 8) w urządzeniach fotowoltaicznych należy stosować panele charakteryzujące się wysoką absorpcją promieni słonecznych;
 - 9) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni i farm wiatrowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.
4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne formy odprowadzania i oczyszczania ścieków, tj. odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni lub do szczelnych, bezodpływowych zbiorników.
5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód z zastosowaniem studni lub zbiorników retencyjnych, lub sieci kanalizacji deszczowej.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7;
 - 2) dopuszcza się przebiegi nowych sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
 - 4) ustala się zakaz sieci przesyłowych.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz,
 - 2) ustala się zakaz sieci systemu przesyłowego gazowego.
8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.
9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie systemu melioracyjnego:
 - 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
 - 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, w sytuacji jej stwierdzenia i kolizji z planowanym zainwestowaniem, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 7.

1. Dla terenów 1RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki inwentarskie,
 - d) budowle rolnicze,
 - e) obiekty towarzyszące;
 - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
 - 5) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6m od terenów 1KDD i 1KDW,
 - b) 5m od terenu 2KDD;
 - 6) dla budynków mieszkalnych:
 - a) ustala się formę jak dla budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) ustala się maksymalną wysokość na 10m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - c) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - d) ustala się dachy: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z zakazem stosowania dachów o mijających się kalenicach, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dopuszcza się dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jak wskazano w pkt 7 lit. b;
 - 7) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 8m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, bieli, szarości, czerni, grafitu lub bezbarwne.
 - 8) dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość na 8m, pozostałe formy i gabaryty dowolne.

§ 8.

1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami władania, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń;
 - 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

§ 9.

1. Dla terenu 2KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi poszerzenie drogi przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość na 2,30m w liniach rozgraniczających z lokalnym poszerzeniem w miejscu połączenia z drogą 1KDD, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń;
 - 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

§ 10.

1. Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami władania, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń;
 - 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 11.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 1RM;
- 2) 0,1% dla terenów pozostałych.

§ 12.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

§ 13.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Mietków
z dnia

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Mietków stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Gminy Mietków
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(treść załącznika uzupełniona będzie po etapie składania uwag do projektu planu)

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Gminy Mietków
z dnia

Dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne tworzone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt. Załącznik ma postać pliku GML (*utworzony na etapie przekazania projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia*).

Uzasadnienie

W dniu 18 czerwca 2009r. Rada Gminy Mietków podjęła uchwałę nr XXI/145/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków dla obszaru położonego w miejscowości Maniów Mały. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. Pierwotnie procedura sporządzenia planu doszła do decyzji ministra właściwego ds. rolnictwa odmawiająca dokonania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Po tym wstrzymano prace planistyczne. We wrześniu 2021r. ponowiono czynności. Ze względu na długi czas wstrzymania prac czynności powtórzono od ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Teren planu ma pow. ok. 4,56ha, położony w południowo-zachodniej części wsi Maniów Mały. Od północy ograniczony jest ulicą Na Wzgórzu, od zachodu i południa terenami rolnymi, od wschodu drogą rolną. Obejmuje głównie tereny rolne, niezabudowane. Część opracowania to ul. Na Wzgórzu (droga gruntowa) oraz teren zabudowy zagrodowej (dz. nr 465/2).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się projekt (zmiany) planu zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Obowiązkową zawartość uzasadnienia wskazuje z art. 15 ust. 1.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony plan składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci rysunku planu. Rysunek planu wykonano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, która została pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Powiatu Wrocławskiego (nr licencji TN.430.2795.2021_0223_P). Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do w/w uchwały. Ponadto do uchwały dołączono również trzy inne załączniki. Załącznik nr 2 to rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Załącznik nr 3 to rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Załącznik nr 4 to dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego GML. Począwszy od października 2020r. organy właściwe do sporządzania planów tworzą oraz prowadzą, w tym aktualizują i udostępniają, zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Zbiory te mają postać pliku w formacie GML.

Wskazać też należy, że w planie obowiązkowo określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w niniejszym planie nie określono części obowiązkowego zakresu, tj. zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planu są zgodne z ustaleniami studium gminy Mietków, uchwalonym przez Radę Gminy Mietków uchwałą nr X/73/2015 w dniu 15 października 2015r., zmienionym uchwałą nr XXV/165/2020 w dniu 15 grudnia 2020r. Obszar opracowania znajduje się w „terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi” (symbol M). Zgodnie z zapisami studium przez zabudowę mieszkaniową rozumie się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz zabudowę zagrodową (którą wyznaczono w niniejszym planie). Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarty został na rysunku planu.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ukształtowanie przestrzeni odpowiedniej dla terenów mieszkaniowych. Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich przebiegów linii zabudowy, tj. linii nieprzekraczalnych. Zapisy planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebiegi linii wskazane są na rysunku planu. Zapisy uchwały zawierają ustalenia dot. odległości wyznaczonych linii od dróg. Plan wprowadził nowe przeznaczenie, tj. zabudowę zagrodową, niezbędny układ komunikacyjny w formie istniejącej drogi dojazdowej i poszerzenia istniejącej drogi dojazdowej. Zastosowane ustalenia dla poszczególnych funkcji powodują utrzymanie harmonijnej całości uwzględniającej wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ponadto zastosowano ustalenia dotyczące: powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i gabarytów zabudowy, rodzajów, kształtów i kolorystyki dachów.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu architektonicznego, zdefiniowanego wyżej.

Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące: przekroczeń standardów jakości środowiska, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne klasy III oraz nie chronione klasy IV. Plan pozostawia te grunty w użytkowaniu rolniczym, tj. pod zabudowę zagrodową. Grunty leśne w obszarze objętym planem nie występują.

Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan wyznaczył strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych i wprowadził dla niej ustalenia.

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące zakazu powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie konieczności wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Walory te definiuje się jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W pierwszym rzędzie niezbędne jest dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu o rozmieszczenie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy. Ten aspekt plan wypełniła. Na etapie planowania należy również uwzględnić ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie decyzji. Trzeba rozważyć przykładowo konieczność ewentualnych przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych (drogi publiczne). Ponadto, już na etapie planowania wziąć pod uwagę należy koszt realizacji przedsięwzięć. Planowanie jest bowiem tylko wprowadzeniem do realizacji inwestycji. Planowanie powinno zawierać wobec tego także element planowania finansowego i przewidywać podział kosztów między podmioty realizujące te plany. Na potrzeby planu sporządza się prognozę skutków finansowych, która wskazuje dochody i koszty związane z realizacją ustaleń planu.

Wyznaczone w planie poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 2KDD wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr XXVIII/173/2006 Rady Gminy w Mietkowie z dnia 22 lutego 2006r.) i jest powtórzeniem ustaleń tego planu. Z ustaleń powyższego planu wynika również przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

Uwzględnienie prawa własności.

Odnośnie prawa własności, przepisy wskazują w szczególności, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności

nieruchomości, oraz że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że niniejszy plan narusza prawa własności, pod względem konieczności realizacji zadań publicznych (drogi publiczne).

Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie tym wskazać należy, że potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych. Dwa ostatnie nie występują w obszarze objętym planem. Nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa to oprócz wszelkiego rodzaju ciągów komunikacyjnych obiekty wojska, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej. Te również w obszarze objętym planem nie występują. Plan przedstawia się do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są m.in. poprzez wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Niniejszy plan wskazał wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i wyznaczył takie przestrzenie, tj. drogi publiczne. Wskazano ustalenia dla tych terenów.

Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie tym niniejszy plan wskazał szereg ustaleń odnoszących się do modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji a także infrastruktury technicznej. Wskazano ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i ciepło. Wskazano również ustalenia dot. systemu telekomunikacyjnego a także dot. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł.

Uwzględnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, spełnia się na dwóch etapach procedury. Pierwszy poprzez możliwość składania wniosków do sporządzanego planu. Wskazuje to ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Ogłoszenie opublikowane zostało w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenie wywieszono zostało na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu, opublikowane w BIP gminy i na stronie internetowej gminy. Drugi poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, poprzez uczestniczenie w dyskusji publicznej dot. niniejszego planu i poprzez możliwość składania uwag do udostępnionego projektu planu. Możliwość te wskaże ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie opublikowane będzie w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenie wywieszono będzie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, opublikowane w BIP gminy i na stronie internetowej gminy. Obie formy, obwieszczenie i ogłoszenie dot. obu przypadków, wskazują możliwość użycia środków komunikacji elektronicznej. Wyłożenie projektu planu następuje po zakończeniu etapu opiniowania, uzgadniania.

Uwzględnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Odnosząc się do jawności i przejrzystości procedur planistycznych wskazać należy przede wszystkim, że procedurę planistyczną przeprowadza się zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po ponowieniu czynności o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i poprzez obwieszczenie. Obwieszczenie i ogłoszenie wskazało nieprzekraczalny termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski. Również po wyznaczonym terminie wnioski nie wpłynęły. W wyniku wysłanych (do wymaganych przepisami instytucji) zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski złożyło część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono inwentaryzację terenową i wykonano opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu. Po analizach: stanu istniejącego, opracowania ekofizjograficznego, obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

oraz złożonych wniosków wykonano projekt planu wraz z wymaganymi prognozami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień. Uzyskano uzgodnienia i opinie. Nie było konieczności wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wykląda się do publicznego wglądu na okres nie mniejszy niż 21 dni, w którym wyznaczono termin dyskusji publicznej.

Dokumentacja planistyczna dostępna jest w siedzibie Urzędu Gminy Mietków i możliwy jest do niej wgląd.

Uwzględnienie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zastosowano zapisy wskazujące, że zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej, w tym również do celów przeciwpożarowych. Jednocześnie w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych. Plan przedstawia się do zaopiniowania Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Mietkowie, który jest zarządcą sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan wprowadził tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem 1RM (grunty rolne zgodnie art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych), tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD, i tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem 1KDW. Teren 1KDD stanowi fragment istniejącej gminnej drogi (ul. Na Wzgórzu), która nie podlega poszerzeniu. Tak samo teren 1KDW stanowi kolejny fragment istniejącej gminnej drogi (ul. Na Wzgórzu), która nie podlega poszerzeniu. Teren 2KDD to poszerzenie drogi gminnej przebiegającej poza obszarem opracowania. Plan ustalił również przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów i określając ich sposób zagospodarowania i korzystania ważono interes publiczny i interesy prywatne. Do planu miejscowego wnioski złożone zostały przez instytucje. Osoby fizyczne nie złożyły wniosków. Plan wskazał teren możliwy do zagospodarowania przez jednostki prywatne - teren oznaczony symbolem 1RM. Wskazał pozostałe tereny możliwe do zagospodarowania również przez jednostki publiczne. Dotyczy to pozostałych wyznaczonych terenów (1KDD, 2KDD i 1KDW). Zarówno interesy prywatne jak i publiczne zostały poszanowane i odpowiednio wyważone. Istniejący sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych nie będzie podlegał ochronie. Zmierzając się będzie do zmian polegających na zabudowie terenów rolnych. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są częścią opracowania ekofizjograficznego oraz dwóch prognoz do projektu planu.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W niniejszym planie przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią przy jednoczesnym poszanowaniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wyznaczenie dróg dojazdowych, które są niezbędne do obsługi terenów wskazanych do zabudowy. Wieś Maniów Mały obsługiwana jest poprzez komunikację autobusową, z przystankiem przy drodze powiatowej w centralnej części wsi (ok. 450m od obszaru opracowania). Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało w ustaleniach planu zapewnione poprzez wskazanie w drogach możliwość wydzielenia chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy (w sprawie aktualności studium i planów miejscowych), o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Mietków posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, opracowanie wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji lokalizacyjnych, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub planu). Rada Gminy Mietków podjęła uchwałę nr XLI/283/2018 z dnia 4 września 2018r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków. Niniejszy plan pokrywa się z wynikami analizy i wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia niniejszego planu będą miały wpływ na finanse publiczne. Sytuację tą analizuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja infrastruktury technicznej i komunikacyjnej będącej w gestii Gminy. Głównym elementem po stronie dochodów będzie zwiększenie wpływów w wyniku podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i opłat planistycznych. Nie przewiduje się aby ustalenia niniejszego planu miały znaczny wpływ na finanse publiczne, inne niż gminne.

Wójt Gminy Mietków przedstawi Radzie Gminy projekt planu z listą ewentualnych nieuwzględnionych uwag.

Rada Gminy Żórawina będzie podejmować niniejszy plan zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Rada Gminy jednocześnie będzie rozstrzygać 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. Projekt rozstrzygnięcia zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Rada Gminy będzie rozstrzygać także o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, przekazanych przez Wójta Gminy. Zawarte jest to w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków dla obszaru położonego w miejscowości Maniów Mały uznaje się za zasadne.