

UCHWAŁA NR -----
RADY GMINY MIETKÓW
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych w obrębie geodezyjnym Mietków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XIX/193/2021 Rady Gminy Mietków z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków, uchwalonego uchwałą nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXV/165/2020 Rady Gminy Mietków z dnia 15 grudnia 2020 r., Rada Gminy Mietków uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1: 1000 stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 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 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 5.

Rozdział I

§ 2.

Plan obejmuje 2 tereny położone w obrębie geodezyjnym Mietków: w rejonie ul. Kolejowej i przystanku kolejowego oraz w rejonie ul. Ogrodowej.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają: budowle podziemne, budynki portierni i wag, wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia oraz okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 2,5m;
- 4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów :

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone symbolem P;
- 2) tereny kolejowe - oznaczone symbolem KK;
- 3) tereny infrastruktury kolejowej – oznaczone symbolem TIK;
- 4) elektroenergetyka – oznaczony symbolem E;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych- oznaczony symbolem WS;
- 6) droga publiczna klasy dojazdowej – oznaczona msymbolem KDD;
- 7) ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem KDPj.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i

gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) w granicach terenów $P = 2000 \text{ m}^2$;
 - 2) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenu P pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi $= 4 \text{ m}^2$.
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
 - 1) w granicach terenu $P = 20 \text{ m}$;
 - 2) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenu P pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi $= 2 \text{ m}$.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 110^0 .

§ 12.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:
 - 1) w pasach technologicznych w odległości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w

- użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności:
- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
 - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
- 2) docelowo należy skablować lub przełożyć oznaczone na rysunku planu napowietrzne odcinki linii elektroenergetycznych SN 20 kV.
2. W pasie terenu przyległym do przebiegającej na północ od granic obszaru objętego planem linii kolejowej Wrocław - Zgorzelec nr 274 o znaczeniu państwowym, stanowiącej teren zamknięty zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.), w odległości do 20 m od granicy obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym: drogą publiczną klasy zbiorczej (ul. Kolejowa) i drogą publiczną klasy lokalnej (ul. Ogrodowa) przebiegającymi poza granicą obszaru objętego planem oraz drogą publiczną klasy dojazdowej 1KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
 - 3) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) szerokość nie mniej niż 6m,
 - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
 - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 15m x 15m.
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - b) dla hurtowni: 1 miejsce parkingowe na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla składów i magazynów: 8 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - d) dla usług: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
 - 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
 - 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
 - 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna: ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do kanalizacji deszczowej, lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
10. Gospodarka odpadami:
 - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,3 %.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunkach planu symbolami od 1P do 6P.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) produkcja, bazy, składy, magazyny;
 - 2) logistyka,
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) bocznicę kolejową;
 - 2) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
 - 3) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 4) infrastruktura techniczna;
 - 5) parkingi;
 - 6) zieleń urządzonej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny: 2,4;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy :
 - a) w granicach terenów: 1P, 3P, 4P, 5P, 6P: nie większy niż 0,80,
 - b) w granicach terenu: 2P: nie większy niż 0,70,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w granicach terenów: 1P, 3P, 4P, 5P, 6P: nie mniej niż 20%,
 - b) w granicach terenu: 2P: nie mniej niż 30%;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) w granicach terenów: 1P, 3P, 4P, 5P, 6P:
 - wysokość zabudowy: produkcji baz, składów i magazynów oraz logistyki nie większa niż 18m,
 - wysokość zabudowy usług nie większa niż 15m,
 - wysokość pozostałej zabudowy nie większa niż 12m;
 - b) w granicach terenu 2P: wysokość zabudowy nie większa niż 12,5m,
 - c) budowle typu: maszty lub słupy elektroenergetyczne, lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, należy sytuować w odległości nie mniejszej niż planowana wysokość tych obiektów celem uniknięcia spowodowania zagrożenia wskutek przeniesienia napięcia z sieci na tereny przyległe w razie awarii i upadku konstrukcji;
 - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
 - 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 16m od linii rozgraniczających terenów 1P i 2P od strony ul. Kolejowej, przebiegającej wzdłuż zachodniej strony granicy obszaru objętego planem na rysunku nr 1,
 - b) 6m od linii rozgraniczających terenu 1KDD,
 - c) 6m od linii rozgraniczających terenu ciągu pieszo jezdni 1KDPj,

- d) 6m – 8m od linii rozgraniczających terenu 6P, od strony ul. Ogrodowej, przebiegającej wzdłuż południowej strony granicy obszaru objętego planem na rysunku nr 2,
- e) 10m od linii rozgraniczających terenu 5P od strony drogi (dz. 225dr) , przebiegającej wzdłuż północno-wschodniej strony granicy obszaru objętego planem na rysunku nr 1.

§ 17.

Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KK** i **2KK**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej, w tym bocznica kolejowa oraz urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) przejazdy drogowe;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) parkingi;
 - 4) zieleń urządzone.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem urządzeń i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.

§ 18.

Wyznacza się teren infrastruktury kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1TIK**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury kolejowej, stanowiący część linii kolejowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,30;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 20%;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 15m;
 - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
 - 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych;
 - 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo jezdnego oznaczonego symbolem 2KDPj (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu).

§ 19.

1. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,

- b) maksymalny = 1,0;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 20%;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 15m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 20.

Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne).
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: przejazdy, infrastruktura techniczna.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 21.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.
- 2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5m do 5,5m, z poszerzeniem w trójkącie widoczności od strony ul. Ogrodowej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPj**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) bocznice kolejowe - przejazdy,
 - b) urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4m do 14m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

§ 24.

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 -----

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3
do uchwały nr -----
Rady Gminy Mietków
z dnia -----

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....
.....
.....
.....

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 4
do uchwały nr -----
Rady Gminy Mietków
z dnia -----

Dane przestrzenne,
o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie
do uchwały Nr -----
Rady Gminy Mietków

z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIX/193/2021 Rady Gminy Mietków z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków.
2. Plan obejmuje 2 tereny położone w obrębie geodezyjnym Mietków: w rejonie ul. Kolejowej i przystanku kolejowego oraz w rejonie ul. Ogrodowej, o łącznej powierzchni ok. 14,26 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którego części obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mietków, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/175/2006 Rady Gminy w Mietkowie z dnia 22 lutego 2006 r., na pozostałym obszarze nie ma obowiązującego planu miejscowego.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków, uchwalonego uchwałą nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXV/165/2020 Rady Gminy Mietków z dnia 15 grudnia 2020 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV oraz

gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia planu miejscowego obowiązującego na części obszaru objętego projektem planu w zakresie wskaźników oraz wysokości zabudowy i na części terenu w zakresie przeznaczenia, a na obszarze nieobjętym dotychczas planem miejscowym wprowadzają nowe przeznaczenie na cele produkcji, baz i składów oraz terenu komunikacji kolejowej i infrastruktury kolejowej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy do planowanej funkcji zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b) do projektu planu miejscowego uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 4,6570 ha (decyzją nr DN.tr.602.283.2021 z dnia 4 marca 2022r.).

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. W projekcie planu wskazano na ograniczenia w

- zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów bezpośrednio przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym Wrocław - Zgorzelec nr 274.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 15 maja 2021 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 15 maja do 7 czerwca 2021 r.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
 - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego projektu planu miejscowego wykonano prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego oraz prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń planu.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) zabudowa produkcyjna, baz, składów i magazynów w większości została wyznaczona już w obecnie obowiązującym planie miejscowym, natomiast dodatkowe tereny stanowią jej logiczne uzupełnienie na obszarach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi Mietków na obszarach charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz podstawowym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mietków jest zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu miejscowego.