

**UCHWAŁA NR XLII/300/2022
RADY GMINY MIETKÓW**

z dnia 25 maja 2022 r.

**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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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. Uchwała 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 1.

§ 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. Ilekroć 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 2. **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 symbolem 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 zieleń urządzoną 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 zieleń urządzoną i parkingi $= 2 \text{ m}$.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 110° .

§ 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 i terenu infrastruktury kolejowej: 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 wiatach 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 3. 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) bocznic kolejowe;
- 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 urządzona.

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 rozgraniczającej terenu ciągu pieszo jezdnego 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 bocznic kolejowa oraz urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) przejazdy drogowe;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń urządzona.

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 4.
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.

Przewodnicząca Rady Gminy

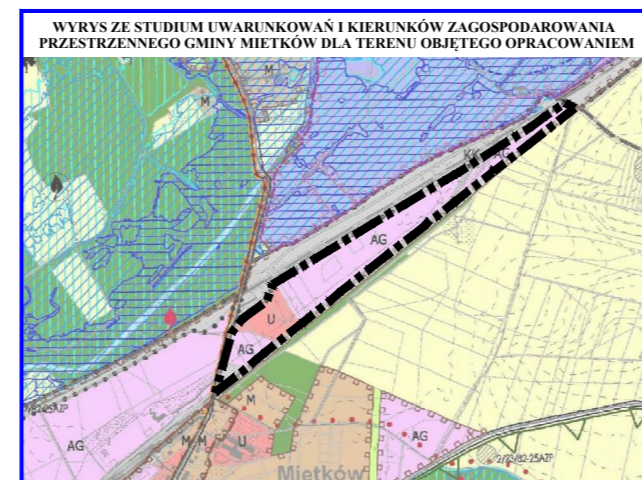
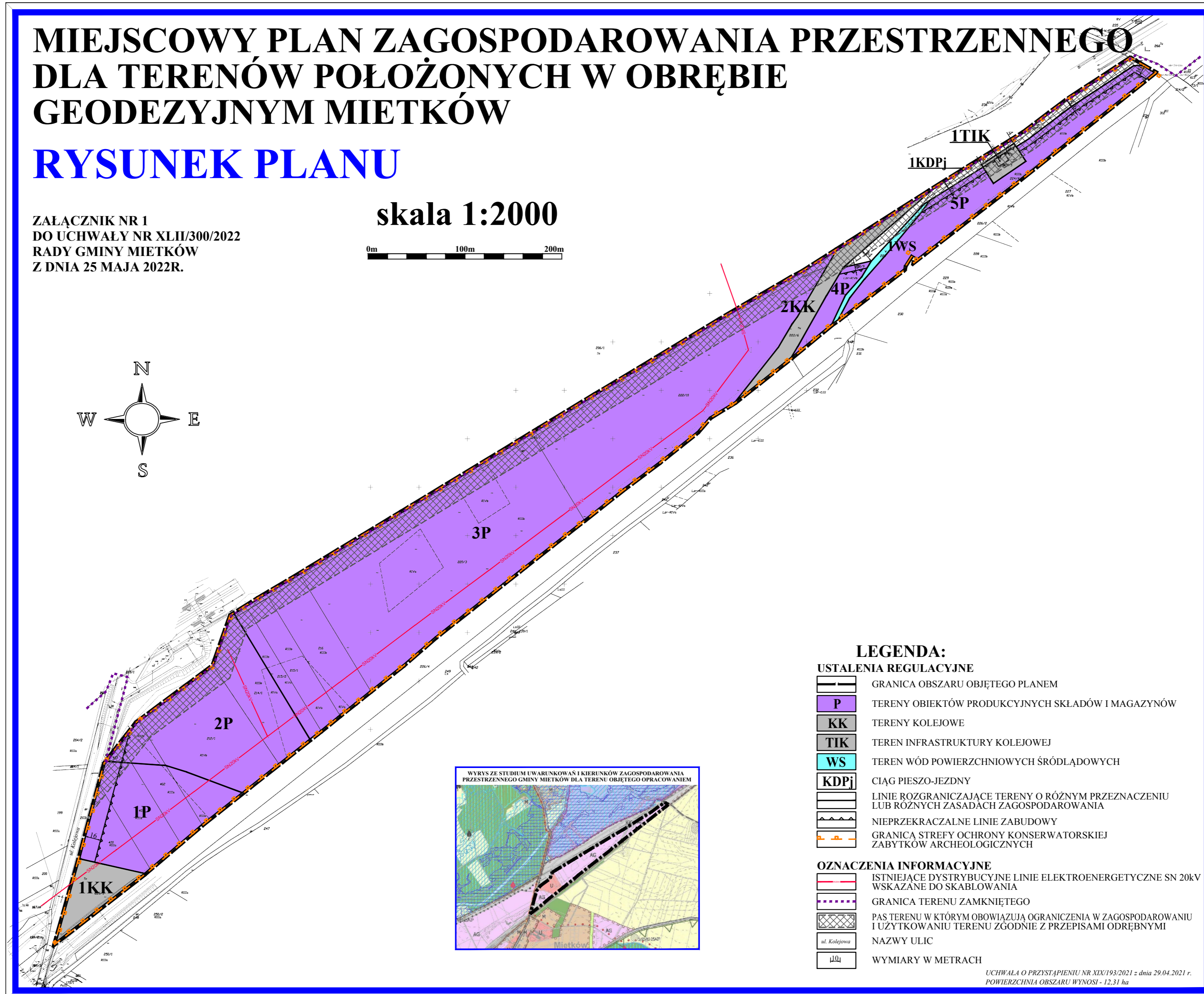
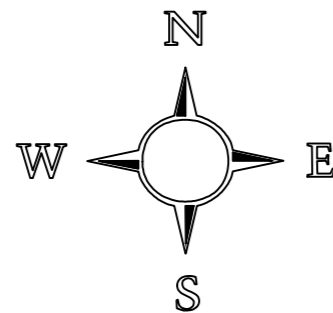
Helena Artymowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIETKÓW

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLII/300/2022
RADY GMINY MIETKÓW
Z DNIA 25 MAJA 2022R.

skala 1:2000



LEGENDA:

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KK TERENY KOLEJOWE
- TIK TEREN INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDPj CIĄG PIESZO-JEZDNY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

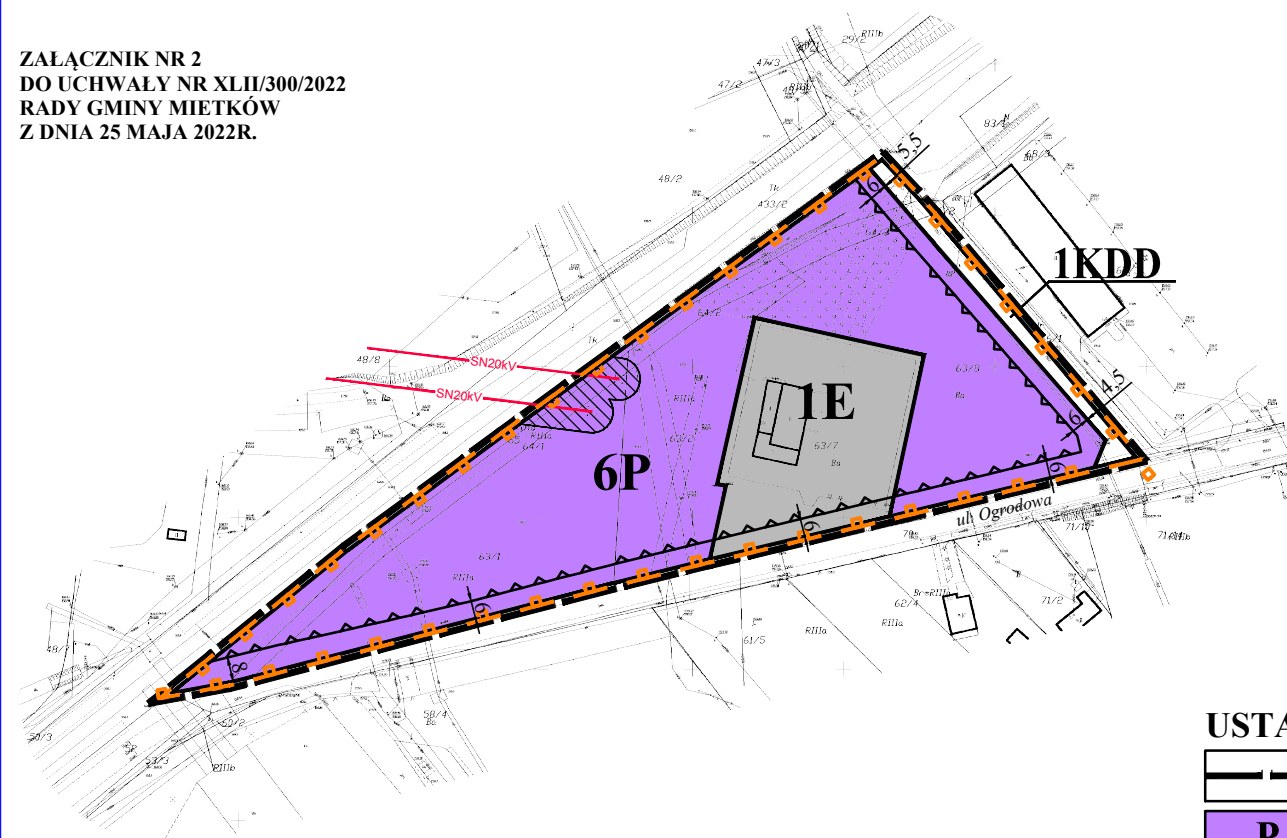
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WSKAZANE DO SKABLOWANIA
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- PAS TERENU W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI
- ul. Kolejowa NAZWY ULIC
- WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XIX/193/2021 z dnia 29.04.2021 r.
POWIERZCHNIA OBSZARU WYNOŚI - 12,31 ha

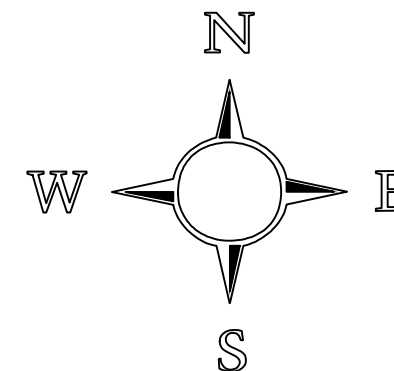
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIETKÓW

ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLII/300/2022
RADY GMINY MIETKÓW
Z DNIA 25 MAJA 2022R.







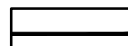
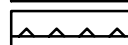

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000


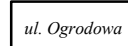
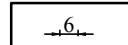


LEGENDA:

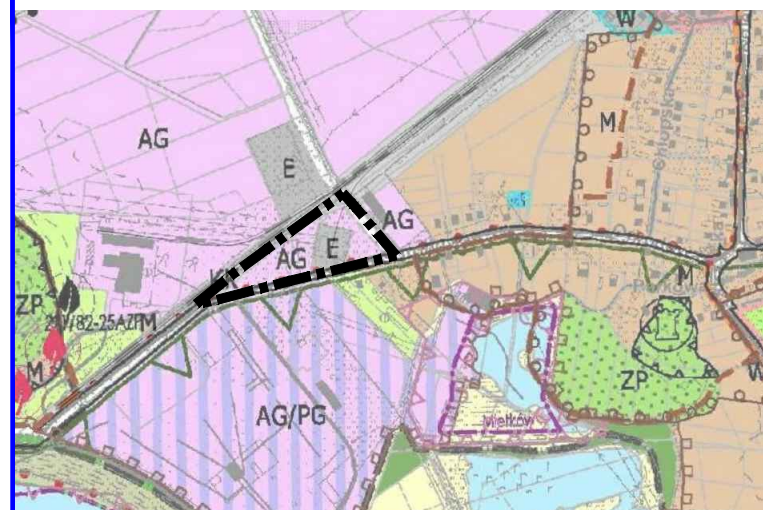
USTALENIA REGULACYJNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  ELEKTROENERGETYKA
-  DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
-  ul. Ogrodowa NAZWY ULIC
-  -6- WYMIARY W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIETKÓW DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XIX/193/2021 z dnia 29.04.2021 r.
POWIERZCHNIA OBSZARU WYNOSI - 1,94 ha

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/300/2022

Rady Gminy Mietków

z dnia 25 maja 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/300/2022

Rady Gminy Mietków

z dnia 25 maja 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Mietków nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLII/300/2022

Rady Gminy Mietków

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz.503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

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 2022 r., poz. 503) 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 2022 r., poz. 503). 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 dotyczącym 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.

c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach: wyłożenie w dniach od 28 marca do 20 kwietnia 2021 r., do dnia 4 maja 2022 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu

14 kwietnia 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 4 maja 2022 r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.

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 2022 r., poz. 503) – 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.