

**UCHWAŁA NR LV/428/2023  
RADY GMINY MIETKÓW**

z dnia 17 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach  
geodezyjnych Maniów Maniów Mały i Chwałów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLII/299/2022 Rady Gminy Mietków z dnia 25 maja 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach geodezyjnych Maniów Maniów Mały i Chwałów, 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 2020 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach geodezyjnych Maniów Maniów Mały i Chwałów, zwany 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. Granica planu:

- 1) obejmuje dz. nr 650/68, 650/69, 650/70 w obrębie Maniów Maniów Mały i część dz. nr 31/7 w obrębie Chwałów;
- 2) szczegółowo określona została 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 górniczych, 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. Ilekroć 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;
- 3) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie, dojścia, dojazdy, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) szerokości pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami - należy przez to rozumieć sytuację, w której wskazana droga wyznaczona liniami rozgraniczającymi nie podlega poszerzeniu niniejszym planem miejscowym, zachowane są jej obecne szerokości.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem 1ML;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) poza innymi zasadami usytuowania budynków określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się maksymalne wysokości zabudowy i pozostałe ich gabaryty, o których mowa w Rozdziale 2 Przepisy szczegółowe.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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 1ML jak terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nawiązywanie nowej oraz przebudowywanej zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KR, w którym:

- 1) ustala się zakaz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym należy stosować ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Zbiornik Mietkowski” (PLB020004), w którym należy stosować ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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) ustala się minimalną wielkość działki na 1500m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu działki na 16m,
  - b) ustala się kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego i zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w obrębie terenu oznaczonego symbolem IML ustala się utrzymanie zieleni wysokiej oraz zakaz jej likwidacji w części i w całości, z wyjątkiem działań pielęgnacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 terenu IML z terenu 1KR;
- 2) ustala się, w terenie IML, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone 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;
- 5) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez teren oznaczony symbolem 1KR.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem;
- 2) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w sytuacji wskazanej w pkt 3 stosować należy ustalenia pkt 2;
- 5) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;
- 6) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 7) dla źródeł wykorzystujących energię słoneczną należy stosować panele charakteryzujące się wysoką absorpcją promieni słonecznych ograniczające powstawanie refleksów świetlnych;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę, w tym ujęcia wody.

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, zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub na teren nieutwardzony.

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 6;
- 2) dopuszcza się przebiegi sieci 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 6.

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 dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 7. 1. Dla terenu IML ustala się przeznaczenie – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) zabudowę letniskową,
  - b) zabudowę rekreacji indywidualnej,
  - c) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 75% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy w odległości 5m od terenów 1KR i 2KR, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla budynków:

- a) ustala się maksymalną wysokość na 8m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na 2,
- c) dopuszcza się dachy: płaskie lub jedno, dwu, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 8. 1. Dla terenów 1KR i 2KR ustala się przeznaczenie - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasów drogowych zgodną z obecnymi granicami władania, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zagospodarowanie w formie ciągów pieszo-jezdných.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

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

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

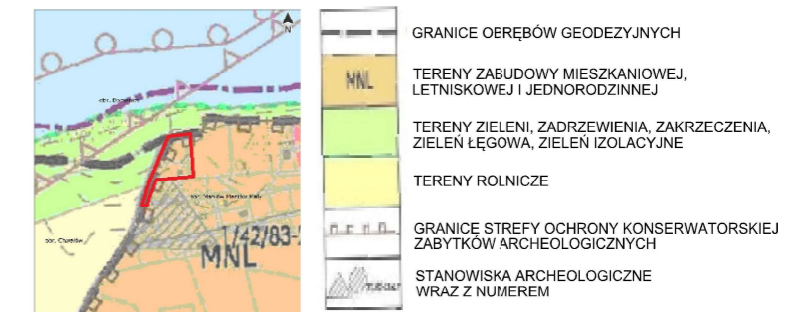
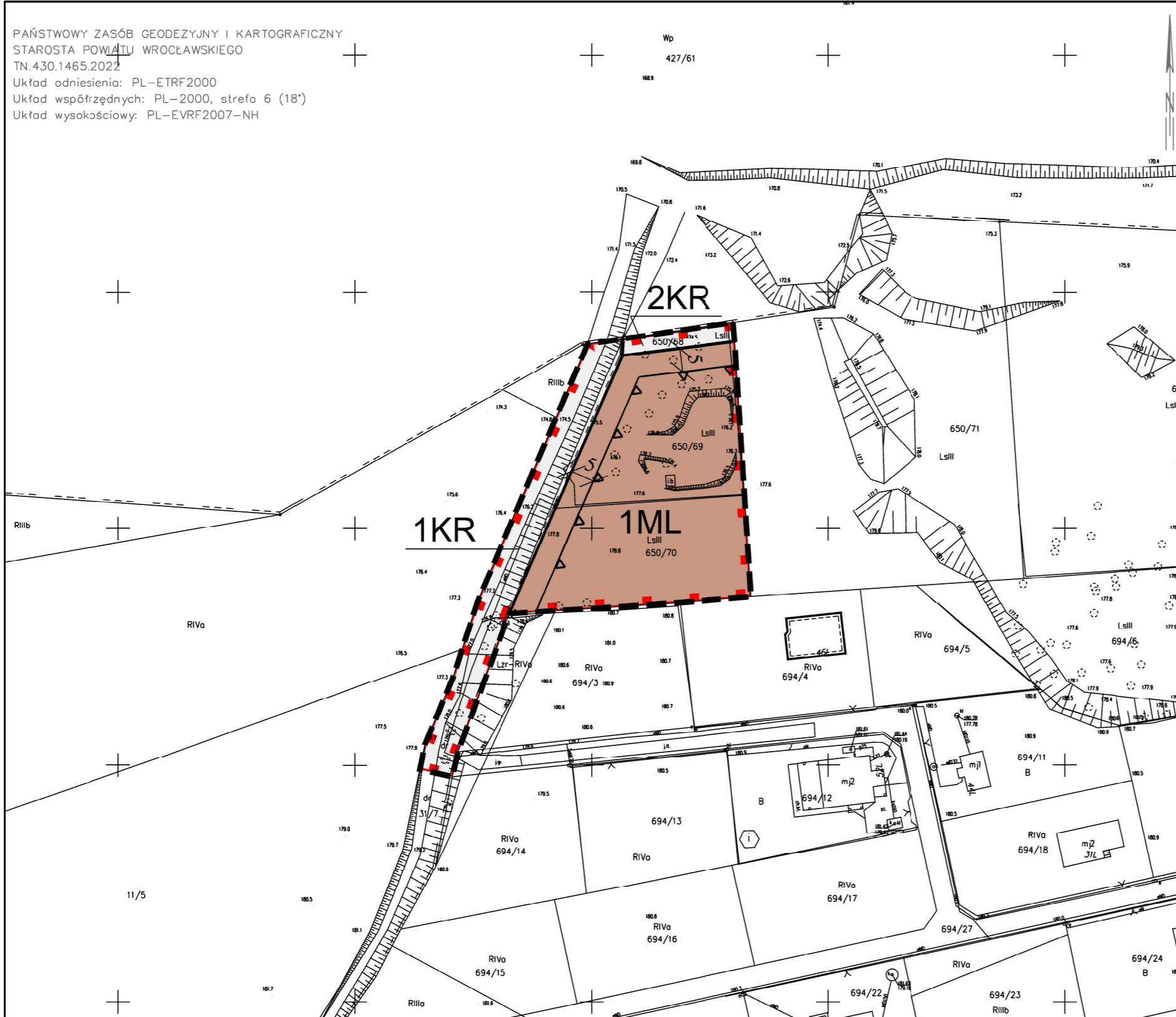
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Helena Artymowicz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH MANIÓW MAŁY I CHWAŁÓW

PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY  
STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO  
TN.430.1465.2022  
Układ odniesienia: PL-ETRF2000  
Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)  
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków (uchwała nr X/73/2015 z dnia 15 października 2015r., zm. uchwała nr XXV/165/2020 z dnia 15 grudnia 2020r.)

## LEGENDA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	<b>ML</b> TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	<b>KR</b> TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LV/ 428 /2023  
RADY GMINY MIETKÓW  
Z DNIA 17 MAJA 2023r.  
OPUBLIKOWANO W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
POZ. .... Z DNIA ..... 2023 r.

RYSunEK PLANU  
SKALA 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/428/2023

Rady Gminy Mietków

z dnia 17 maja 2023 r.

**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 LV/428/2023  
Rady Gminy Mietków  
z dnia 17 maja 2023 r.

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

Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag, nie wystąpiła konieczność dokonania rozpatrzenia.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/428/2023

Rady Gminy Mietków

z dnia 17 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

W dniu 25 maja 2022r. Rada Gminy Mietków podjęła uchwałę nr XLII/299/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach geodezyjnych Maniów Mały i Chwałów. 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.

Obszar opracowania o powierzchni 0,2804ha położony jest w obrębie Maniów Mały i obrębie Chwałów przy granicy z obrębem Domanice. Obejmuje dz. nr 650/68, 650/69, 650/70, stanowiące tereny lasów (LsIII) w Maniowie Małym i część drogową dz. nr 31/7 w obrębie Chwałów.

Wnioskowany obszar objęty jest dwoma planami. Pierwszy (dz. nr 650/68, 650/69, 650/70) objęty planem uchwalonym uchwałą nr XXIV/139/2001 Rady Gminy Mietków z dnia 28 września 2001r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 159 z dnia 29 listopada 2001r. poz. 2224. Plan ten przeznaczają przedmiotowy obszar na tereny usług turystycznych i rekreacyjnych 1UT. Drugi (część drogową dz. nr 31/7) objęty planem uchwalonym uchwałą nr XXVIII/170/2006 Rady Gminy Mietków z dnia 22 lutego 2006r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 81 z dnia 14 kwietnia 2006r. poz. 1302. Plan ten przeznaczają przedmiotowy obszar na tereny rolnicze.

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.430.1465.2022). 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 górniczych, 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.

Przedmiotowy plan miejscowy spełnia wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 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. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków wskazuje na przedmiotowych działkach tereny zabudowy letniskowej i jednorodzinnej – MNL. Tereny te obejmują zabudowę letniskową wraz z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i usługami z zakresu handlu, gastronomii i sportu dla obsługi tej zabudowy, infrastrukturą techniczną, zielenią, wodami powierzchniowymi, drogami, ścieżkami rowerowymi i parkingami. Przeznaczenie planu miejscowego jest zgodne z ustaleniami studium. 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 wyznaczonych terenów. 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 letniskową lub rekreację indywidualną, lub usługi turystyki, a także niezbędny układ komunikacyjny w formie dróg wewnętrznych. 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 dachów.

#### Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Obszar planu mieści się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym zakazuje się m.in. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Jednakże zakaz ten nie dotyczy przedmiotowego obszaru objętego planem miejscowym, ponieważ mieści się w terenach położonych w obrębie jednostek osadniczych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 roku o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych; zgodnie z tą ustawą za jednostkę osadniczą należy rozumieć wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.

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 leśne klasy III. Uzyskano zgodę na zmianę ich przeznaczenia.

#### 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.

#### Uwzględnienie prawa własności.

Odnosnie 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 nie narusza prawa własności.

#### 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. drogę wewnętrzną. Wskazano ustalenia dla tego terenu.

#### 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 publikuje się w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, publikuje 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 wpłynęły wnioski. Dokonano ich rozpatrzenia. 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 przedkłada się do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień. Uzyskano wymagane uzgodnienia i opinie. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono się do publicznego wglądu na okres nie mniejszy niż 21 dni. W tym czasie odbyła się dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia o ich rozpatrzeniu.

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 indywidualne zaopatrzenie w wodę, w tym ujęcia wody. 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 teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem 1ML, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR i 2KR. Teren 1KR stanowi fragment istniejącej gminnej drogi, która nie podlega poszerzeniu. Teren 2KR stanowi istniejącą działkę, która nie podlega poszerzeniu. 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 i osoby fizyczne. Plan wskazał tereny możliwe do zagospodarowania przez jednostki prywatne - tereny oznaczone symbolami 1ML i 2KR. Wskazał pozostałe tereny możliwe do zagospodarowania również przez jednostki publiczne. Dotyczy to terenu 1KR. Zarówno interesy prywatne jak i publiczne zostały poszanowane i odpowiednio wyważone. Istniejący sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych nie będzie podlegał ochronie. Obecne tereny leśne będą miały możliwość wprowadzenia zabudowy, uzyskano stosowną „zgodę leśną”. 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 drogi wewnętrznej, która jest niezbędna

do obsługi terenów wskazanych do zabudowy. Wieś Maniów Mały obsługiwana jest poprzez komunikację autobusową, z przystankiem przy drodze powiatowej w centralnej części wsi (ok. 1,7km od obszaru opracowania). Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało w ustaleniach planu zapewnione poprzez zagospodarowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

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 przedstawia Radzie Gminy projekt planu. Ze względu na brak złożonych uwag nie przekazuje się Radzie Gminy listy nieuwzględnionych uwag.

Rada Gminy Mietków podejmuje 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 nie musi rozstrzygać o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, ponieważ uwagi nie wpłynęły. Informację tą zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach geodezyjnych Maniów Maniów Mały i Chwałów uznaje się za zasadne.