

UCHWAŁA NR LVI/432/2023
RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, dla terenu w rejonie ulicy Kąteckiej

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 2023r. poz. 977), w związku z uchwałą nr L/379/2022 z dnia 28 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, dla terenu w rejonie ulicy Kąteckiej, 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 2015 r., zmienionym uchwałą nr XXV/165/2020 w dniu 15 grudnia 2020 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, dla terenu w rejonie ulicy Kąteckiej, 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 58/2 w obrębie Wawrzeńczyce;
- 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, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol określający przeznaczenie terenu MN-UR;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica stref: „B” ochrony konserwatorskiej i „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) zieleń izolacyjna.

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 obszar objęty planem, oznaczony symbolem;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element zabudowy;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące w wyznaczonym terenie;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wzbogacające przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające nie może być zastosowane bez przeznaczenia podstawowego.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. 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 lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nawiązywanie zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej.

4. 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;
- 2) ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki na 800m² i minimalną szerokość frontu działki na 12m,
 - b) ustala się kąt pomiędzy 20° a 160° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefy:

- 1) „B” ochrony konserwatorskiej;
- 2) „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 2) obowiązuje zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;

- 3) zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną historycznej zabudowy miejscowości w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału;
- 4) wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie historycznej;
- 5) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

3. W strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem MN-UR z drogi gminnej przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:
 - a) na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w tym plebanię, minimum 2 miejsca,
 - b) dla kościołów minimum 1 miejsce na 10 użytkowników jednocześnie,
 - c) dla szkół minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług lub na 3 zatrudnionych;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 i 3, realizować należy jako parkingi lub garaże.

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizacje ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub 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 ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 6.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

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.

§ 7. 1. W zakresie przeznaczenia wyznacza się teren oznaczony symbolem MN-UR, dla którego ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług kultu religijnego;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające teren usług edukacji, usług biurowych i administracji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynek plebani,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami kultu religijnego, edukacji, biurowymi lub administracji,
- c) budynki usługowe kultu religijnego, edukacji, biurowymi lub administracji;
- d) budynki gospodarcze, garaże,
- e) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, zieleń;

2) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami i dla budynku plebani dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych i jednego lokalu usługowego, dla którego nie określa się ograniczeń w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych;

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 800m²;

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, w ramach której ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej zimozielonej;

6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

7) od dróg wyznacza się linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 4m od drogi gminnej przebiegającej poza obszarem objętym planem,
- b) 8m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), pozostałe gabaryty dowolne z bryłą opartą na planie prostokąta;

9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu;

10) elewacje budynków ustala się:

- a) w kolorach pastelowych,
- b) w odcieniach bieli,

c) rozbielonych piasków,

d) beży;

11) dopuszcza się dachy:

a) dwuspadowe,

b) o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

c) pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym.

§ 8. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

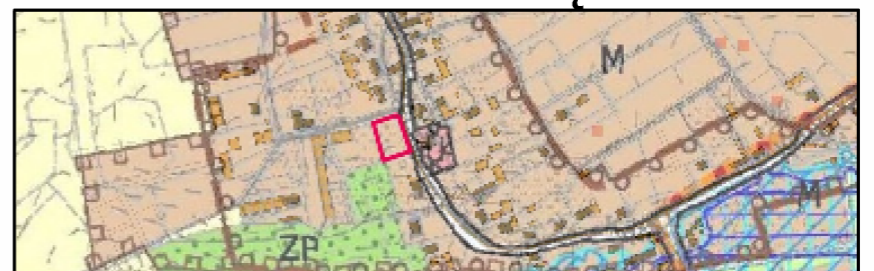
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Helena Artymowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WAWRZEŃCZYCE, DLA TERENU W REJONIE ULICY KĄTECKIEJ

IN 430.161.2023
 Układ odniesienia: PL-E TRF2000
 Układ współrzędnych: PL-2000, sfera 6 (18°)
 Układ wysokościowy: PL-E TRF2007-181
 Wpędźniwa: doładziska
 Pasiol: wrocławski
 Jednostka ewidencyjna: 022306_2_Między
 Data: 0013_Wawrzeńczyce



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

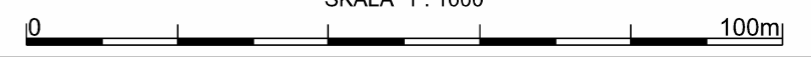
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (ZAGRODOWEJ) JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
	TERENY USŁUG
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA OBSZARU UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

LEGENDA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	GRANICA STREF: "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR LVI/432/2023
 RADY GMINY MIĘDZY
 Z DNIA 15 CZERWCA 2023R.

RYSUNEK PLANU
 SKALA 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/432/2023

Rady Gminy Mietków

z dnia 15 czerwca 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 LVI/432/2023
Rady Gminy Mietków
z dnia 15 czerwca 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 LVI/432/2023

Rady Gminy Mietków

z dnia 15 czerwca 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 28 grudnia 2022r. Rada Gminy Mietków podjęła uchwałę nr L/379/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, dla terenu w rejonie ulicy Kąteckiej. 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 obejmuje niezabudowaną działkę nr 58/2 o powierzchni 0,1600ha, położoną w obrębie Wawrzeńczyce. Działka sąsiaduje z drogą powiatową (ul. Kątecka) i drogą gminną, z której jest wjazd na działkę.

Wnioskowany obszar objęty jest jednym planem uchwalonym uchwałą nr III/24/2018 Rady Gminy Mietków z dnia 28 grudnia 2018r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 15 stycznia 2019r. poz. 357. Plan ten przeznaczona przedmiotowy obszar na tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Wyzaczył przebiegi linii zabudowy.

Przedmiotowy uchwalany plan miejscowy w swoim obszarze opracowania zmienia ustalenia powyższego planu głównie w zakresie przeznaczenia. Wprowadza się m.in. możliwość lokalizacji plebani. Przebiegi linii zabudowy pozostają bez zmian. Przez „plebanie” rozumie się głównie budynek mieszkalny, przeznaczony na za mieszkanie księży, gości lub rezydentów, przeznaczony również na kancelarię parafialną (wg ustaleń planu może to być budynek z maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem usługowym). Plebania zazwyczaj ulokowana w pobliżu kościoła, który w przedmiotowym przypadku mieści się po drugiej stronie ulicy Kąteckiej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się projekt 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.

Plan sporządza się również zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten wskazał sposób określenia (oznaczenie symbolem i oznaczenie graficzne) oraz nazewnictwa wskazanego w planie przeznaczenia.

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.430.161.2023_0223_P). Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do ww. 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, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem; granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

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

Zapisy planu są zgodne z ustaleniami studium gminy Mietków, uchwalonym przez Radę Gminy Mietków uchwałą nr X/73/2015 w dniu 15 października 2015r., zmienionym uchwałą nr XXV/165/2020 w dniu 15 grudnia 2020r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków wskazuje na przedmiotowych działkach tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, m.in. usługami związanymi z kultem religijnym. Przeznaczenie planu miejscowego jest zgodne z ustaleniami studium. Wrys z 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. Przebiegi linii zabudowy wskazano tak samo jak w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Plan wprowadził przeznaczenie podstawowe, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usług kultu religijnego. Dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające usługi edukacji, usługi biurowe lub administrację. Zastosowane ustalenia powodują utrzymanie harmonijnej całości uwzględniającej wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne z terenami sąsiednimi. Ponadto zastosowano ustalenia dotyczące: powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i gabarytów zabudowy, rodzajów, kształtów dachów.

Obszar opracowania jest częścią zabytkowego zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem, w którym elementy układu przestrzennego tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

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

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące: przekroczeń standardów jakości środowiska, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne klasy III (PS-III). Grunty te uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze na etapie wcześniej sporządzanych planów.

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

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan wyznaczył strefę „B” ochrony konserwatorskiej i strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Zastosowano ustalenia dla tych stref.

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 oraz zysków. Teren jest własnością Gminy.

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. Jak wskazano wcześniej teren objęty planem jest własnością Gminy. Ustalenia planu nie naruszają praw innych osób.

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 ochrony konserwatorskiej. Wskazał również usługi kultury religijnej, które służyć będą społeczności lokalnej.

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 miejsc postojowych, 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. Możliwości 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 ponownieniu 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 wnioski nie wpłynęły. W wyniku wysłanych (do wymaganych przepisami instytucji) zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski złożyło część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono inwentaryzację terenową i wykonano opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu. Po analizach: stanu istniejącego, opracowania ekofizjograficznego, obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz złożonych wniosków wykonano projekt planu wraz z wymaganymi prognozami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedkłada się do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień. Uzyskano uzgodnienia i opinie. Nie było konieczności wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu na okres nie mniejszy niż 21 dni. W tym czasie przeprowadzono dyskusję publiczną. 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, zarówno w formie tradycyjnej (wydruków) jak i cyfrowej.

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 wyłącznie do celów gospodarczych. 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 obejmuje jedną działkę gminnej własności. Interesy prywatne nie obejmują tej działki. 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 i wymagań konserwatorskich. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, nie wyznaczono żadnej drogi.

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 będącej w gestii Gminy. Nie przewiduje się zwiększenia wpływów z podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i opłat planistycznych. Nie przewiduje się aby ustalenia niniejszego planu miały znaczny wpływ na finanse publiczne, inne niż gminne.

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

Rada Gminy Mietków podejmuje niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Rozstrzygnięcie 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 uzasadnienie na uwadze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, dla terenu w rejonie ulicy Kąteckiej uznaje się za zasadne.