

## UCHWAŁA NR LVIII/453/2023

### RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Maniów Mały w południowej części miejscowości Maniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 977) w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków Nr XXXI/212/2021 Rady Gminy Mietków z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Maniów Mały w południowej części miejscowości Maniów, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków zatwierdzonego uchwałą Nr X/73/2015 z dnia 15 października 2015 r., ze zmianą uchwałą Nr XV/165/2020 Rady Gminy Mietków z dnia 15 grudnia 2020r.

**Rada Gminy Mietków uchwala co następuje:**

#### **Rozdział I**

##### **Zakres regulacji**

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Maniów Mały w południowej części miejscowości Maniów dla działek o numerach ewidencyjnych nr: część 430/8, 430/7, 430/6, 430/4, 430/3, 429, część 560, część 430/1, 678 obręb Maniów Mały, zwanego dalej planem.

2 Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu .

3 Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000,
- 2) załączniki nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załączniki nr 3 - 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,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne do przedmiotowej uchwały.

4 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, którą budynki nie mogą przekroczyć, lokalizacja obiektów budowlanych od drogi publicznej nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych tj. PN-ISO 9836: 199 , PN-ISO 9836:2015-12,
- 3) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje o charakterze dystrybucyjnym określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- 4) **wysokości zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą.

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice strefy OW obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej.

§6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Obowiązuje uwzględnienie cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym celu zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych ze sztucznych okładzin typu siding, wprowadzanie na elewacji budynku kolumn o przekroju koła, budowania wieżyczek.

§7. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Brak przedmiotu ustaleń.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Brak przedmiotu ustaleń .

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego  $90^{\circ}$  z tolerancją do 30% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
  - 2) minimalna powierzchnia działki dla terenu o symbolu MNW- 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna szerokość frontu działki 20,0m.
3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz podziału na powiększenie działki.

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Brak przedmiotu ustaleń.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Parkingi należy zrealizować jako terenowe. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
3. W zakresie zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do rozbudowanej gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się ich odprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do szczelnego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzania powierzchniowo na teren nieutwardzony działek.
6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru (elektrowni wiatrowych).
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącego systemu telekomunikacyjnego z dopuszczeniem rozwoju sieci szerokopasmowych.
9. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Mietków.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych należy stosować paliwa zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego dotyczącą ograniczenia zanieczyszczenia powietrza w miejscowościach Dolnego Śląska.

§13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów  
Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977) w wysokości 1%.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **MNW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0m, z zastrzeżeniem dla wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych, wiat nie więcej niż 7,5 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
  - f) geometria dachu – dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, blacha, gont. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat,

obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>, zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach,

- g) kolor pokrycia dachowego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: czarny, grafitowy, antracyt, brązowy, czerwony.
- 4) Obowiązuje wyznaczanie minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaż,
- 5) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 2075 D lub dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną.

2. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się: droga wewnętrzna o szerokości zgodnie z obecnymi granicami działek nr 678, 430/1 obręb Maniów Maniów Mały wraz z narożnymi ścięciami drogi 5,0 x 5,0 m (zgodnie z rysunkiem planu). W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

§16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

### **UZASADNIENIE**

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maniów dla działek nr część 430/8, 430/7, 430/6, 430/4, 430/3, 429, część 560, część 430/1, 678 obręb Maniów Maniów Mały, sporządzonej na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U 2023 poz. 977)

1. 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;

Zmianę planu miejscowego wsi Maniów sporządzono z przeznaczeniem terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zakłada się powstanie zabudowy w otoczeniu wsi Maniów, w niedalekiej odległości od istniejącej zabudowy, na terenach przewidzianych w studium dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z przyległej drogi powiatowej. Lokalizacja na obrzeżu historycznego układu zabudowy wsi nie zaburza kompozycji przestrzennej zespołu tj. sieci dróg, układ zabudowy. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Maniów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do 10,0 m. Kolor pokrycia dachowego ustalono jako: czarny, szary, grafitowy, antracyt, brązowy, czerwony. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie art. 2 pkt 16e ustawy z

dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977), natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych odnoszących się do miejscowości. Wieś Maniów posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzą droga główna biegnąca przez wieś wraz z otaczającą je zwartą zabudową. Zabudowę wsi tworzą budynki jednokondygnacyjne, sporadycznie występują budynki dwukondygnacyjne. Brak jest wyraźnych dominant architektonicznych i krajobrazowych. Wysokość przeważającej zabudowy na omawianym terenie nie przekracza 12,0m. Z uwagi na lokalizację terenów opracowania wprowadzono ograniczenia związane z wysokością, geometrią dachu, koniecznością zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych wraz kolorem pokrycia dachowego nawiązującego do tradycyjnego historycznego budownictwa.

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

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej na minimum 60 % powierzchni działki budowlanej. Uwzględniono możliwość korzystania z wody podziemnej w ramach zwykłego korzystania z wody lub podłączenie do gminnej sieci wodociągowej. Gospodarkę ściekami oparto na szczelnym zbiorniku opróżnianym okresowo lub przydomowej oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie Mietków. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez nakaz nie przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wprowadzono granice strefy ochrony zabytków archeologicznych. Plan obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych relikwów pradziejowego i historycznego osadnictwa. Dla prac ziemnych w obrębie tej strefy należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan ustala obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. W przypadku ujawnienia zabytków archeologicznych prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia dla zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie wibracji i pola elektromagnetycznego. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla osób niepełnosprawnych nie są wymagane przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie terenu opracowania dogodne w strefie zurbanizowanej wsi, z dostępem do drogi publicznej, istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, terenu zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie działek budowlanych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – tereny rolnicze, teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 60 – 120 zł m<sup>2</sup>.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

Brak potrzeb na terenie opracowania.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i dojazdu do drogi publicznej. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan dopuszcza jego realizację.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego z możliwością korzystania z indywidualnego ujęcia wód podziemnych na terenie objętym planem.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przydatnych do rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maniów jest zgodne z wynikami w/w analizy zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy Mietków Nr XLI/283/2018 z dnia 4 września 2018 r w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych Gminy Mietków.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja zmiany planu nie będzie miała wpływu na wydatki z budżetu gminy. W związku z planowaną realizacją zabudowy przewiduje się wpływ z podatków od gruntu i budynków.