



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 czerwca 2023 r.

Poz. 3910

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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr L/379/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. 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., uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała 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 1,5 m 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 800 m² i minimalną szerokość frontu działki na 12 m,
- 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 50 m² 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 zewnętrznych;
- 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 800 m²;
- 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) 4 m od drogi gminnej przebiegającej poza obszarem objętym planem,
 - b) 8 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m (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%.

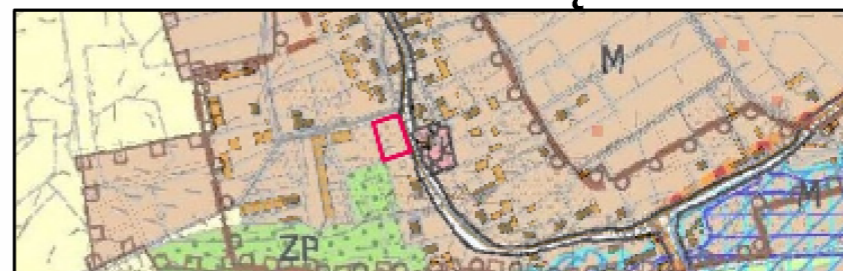
§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

§ 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

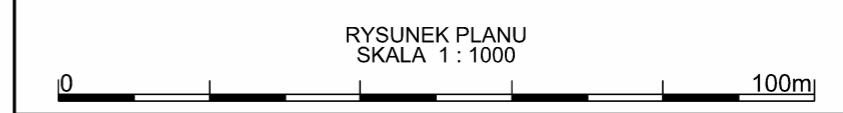
IN 430.161.2023
 Układ odniesienia: PL-E TRF2000
 Układ współrzędnych: PL-2000, sfera 6 (18°)
 Układ wysokościowy: PL-E TRF2007-181
 Województwo: dolnośląskie
 Powiat: wrocławski
 Jednostka ewidencyjna: 022306_2_Mietków
 Osada: 0013_Wawrzeńczyce



Wrys 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.)

	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 MIETKÓW Z DNIA 15 CZERWCA 2023R.	



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 2003 r. 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