



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 5 listopada 2024 r.

Poz. 5424

### UCHWAŁA NR VII/53/2024 RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 24 października 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków nr LVIII/452/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawrzeńczyce, 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., zmienionego uchwałą nr XV/165/2020 Rady Gminy Mietków z dnia 15 grudnia 2020 r., Rada Gminy Mietków uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Zakres regulacji**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości wsi Wawrzeńczyce dla działek o numerach ewidencyjnych nr: część 118/7, 118/6 obręb Wawrzeńczyce, 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 ściany zewnętrzne budynku nie mogą przekroczyć;
- 2) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje o charakterze dystrybucyjnym określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

- 3) **wysokości zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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 wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) granice strefy OW obserwacji archeologicznej.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: **1 MNW-UHD-UL** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu objętego planem.

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

1. Strefa OW obserwacji archeologicznej, której granice określono na rysunku planu. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. 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.

§ 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, 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.

1. Obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią tj. zalewu wodą o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% oraz w zasięgu zalewu wodą o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%, określonych na rysunku planu. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązująca nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody Q1% na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z nieuwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu) na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi. Nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji fotowoltaicznej z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi oraz zakaz stosowania transformatorów olejowych.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej budynku przez skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia fundamentów oraz elementów konstrukcyjnych budynku przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na budynek w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem gruntu w czasie powodzi. Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków, nakaz wyniesienia parteru budynku ponad poziom wód powodziowych Q1% oraz nakaz zabezpieczania sieci, urządzeń i instalacji przed powodzią oraz stosowania materiałów wodoodpornych.

#### § 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 - 800 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m.

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. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia 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. Realizacja szczelnego zbiornika na ścieki oraz przydomowej oczyszczalni ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wiąże się z koniecznością uzyskania odstępstwa od zakazu na warunkach określonych w ustawie Prawo wodne.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzania powierzchniowo na teren nieutwardzony działek.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącego systemu telekomunikacyjnego z dopuszczeniem realizacji 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.

11. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi droga powiatowa nr 2075D.

**§ 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. 2024 poz. 1130) w wysokości 1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

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

1. Dla terenu o symbolu **MNW-UHD-UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> lub usługi rzemiosła w tym usługi związane ze stolarstwem meblowym oraz obróbką płyt meblowych,
- 2) zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone,
- 4) 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 - dla budynków maksymalnie 10,0 m, dla budowli maksymalnie 18,0 m,
  - c) udział powierzchni zabudowy - maksymalnie 40%,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
  - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,65,
  - f) nadziemna intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
  - g) geometria dachu - dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, gont, blacha. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, budynków garażowych dopuszcza się dach płaski. Zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach,
  - h) kolor pokrycia dachowego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: czarny, grafitowy, antracyt, brązowy, czerwony;
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 6) obowiązuje wyznaczanie minimum: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, 1 miejsce na 3 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym oraz zatrudnionych, 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 7) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych oraz minimum 1 stanowisko na każde 15 miejsc do parkowania;
- 8) miejsca do parkowania należy realizować jako terenowe na terenie objętym planem;
- 9) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi powiatowej.

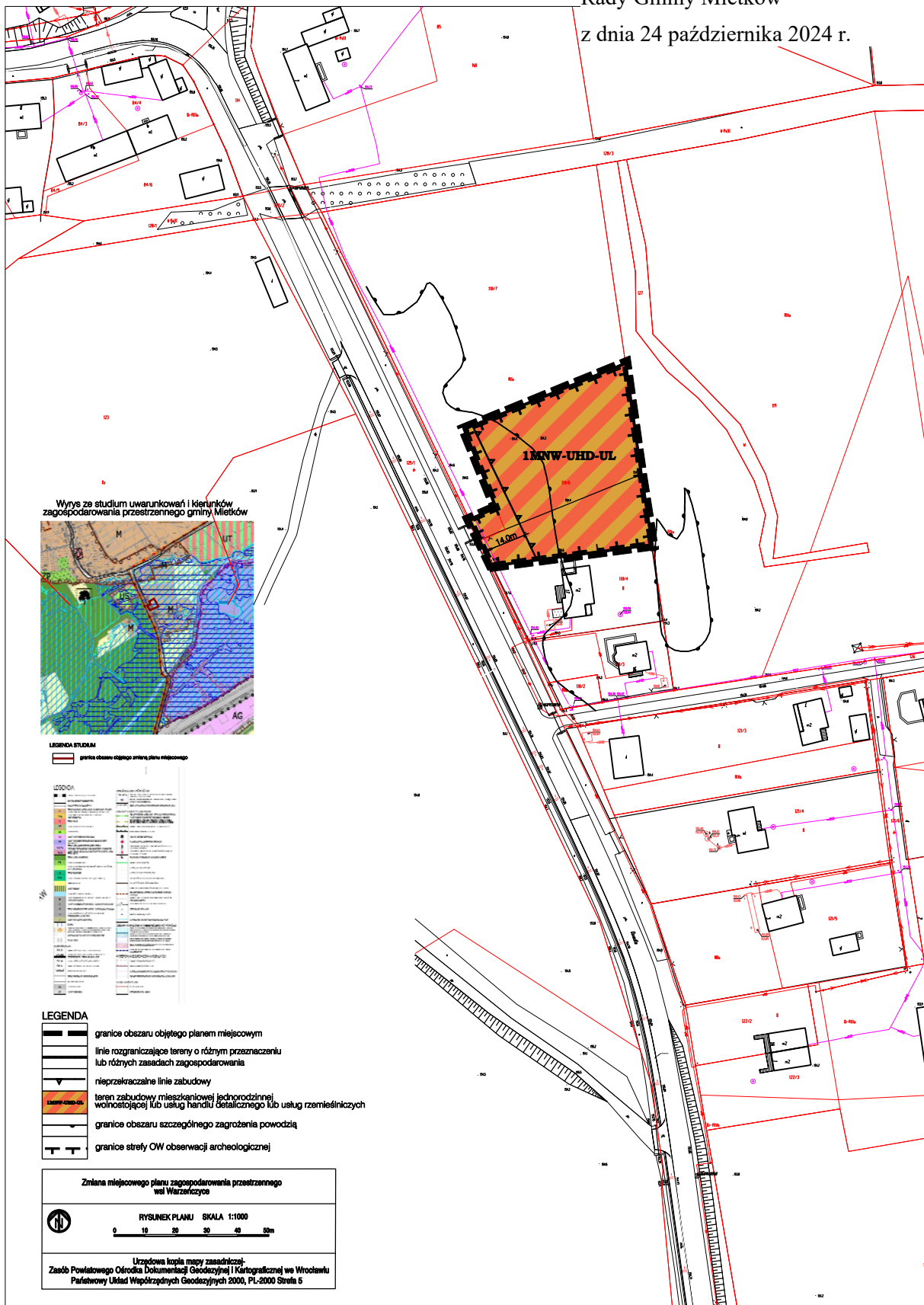
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy:  
**Paweł Waclawek**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/53/2024  
Rady Gminy Mietków  
z dnia 24 października 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/53/2024  
Rady Gminy Mietków  
z dnia 24 października 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) Rada Gminy Mietków nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag z uwagi na ich brak.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/53/2024  
Rady Gminy Mietków  
z dnia 24 października 2024 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Mietków rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/53/2024

Rady Gminy Mietków

z dnia 24 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

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