

UCHWAŁA NR XXXIX/274/2022
RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 24 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19,
13/20 obręb Chwałów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków Nr XXVII/180/2021 z dnia 23 lutego 2021 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków zatwierdzonego uchwałą Nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015r ze zmianami, Rada Gminy Mietków uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów dla działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku zmiany planu miejscowego.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 5 - 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 6 – dane przestrzenne do przedmiotowej uchwały.
4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 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, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi,
 - 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 zatwierdzonej 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,
- 6) granice obszaru ujętego w ewidencji zabytków,
- 7) linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **US** – teren sportu i rekreacji,
- 4) **R** - teren rolniczy.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, obiektów małej architektury posadowionych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 obszarami opracowania.

§ 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.

1. Granice obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków dla którego obowiązuje:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 3) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- 4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
- 5) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi.

2. Strefa 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. Na terenach oznaczonych symbolem **US** wymagania dotyczące kształtowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega teren położony w granicy Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" oraz na obszarze Natura 2000 "Zbiornik Mietkowski" oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

§ 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 90^0 z tolerancją do 30% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
- 2) minimalna powierzchnia działki dla terenu **RM** 1200 m²,
- 3) minimalna powierzchnia działki dla terenu **MN**, **US** 800 m²,
- 4) 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. Linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 400 kV ze strefą techniczną wynoszącą 35,0m od osi linii (po każdej ze stron). Linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 20 kV ze strefą techniczną wynoszącą 6,0m od osi linii (po każdej ze stron). W strefie technicznej ustala się nakaz prowadzenia robót budowlanych oraz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

1. Parkingi należy zrealizować jako terenowe.

2. Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

4. W zakresie zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualnych ujęć wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się ustala się ich odprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do szczelnego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich retencję z możliwością odprowadzania powierzchniowo na teren działek.

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

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem realizacji alternatywnych źródeł energii. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącego systemu telekomunikacyjnego.

10. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych określone w przepisach odrębnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne odnawialne źródła energii.

12. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem US należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych

§ 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. 2021 poz. 741 ze zmianami) w wysokości 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

1. RM

1) Przeznaczenie terenu:

a) zabudowa zagrodowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie, składy, magazyny, wiaty dla potrzeb działalności rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, chów lub hodowla zwierząt o obsadzie do 40 DJP,

b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,

2) 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 10,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń technologicznych typu: silosy, kominy maksymalnie do 16,0m,

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej,

e) intensywności zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,60,

f) geometria dachu – dopuszcza się dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, 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° ,

g) kolor pokrycia dachu spadzistego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: czarny, grafitowy, antracyt, brązowy, czerwony.

3) Obowiązuje wyznaczanie minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaż,

4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

5) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp lub drogi wewnętrzne do drogi powiatowej nr 1997D . Przebudowa i zmiana lokalizacji istniejących zjazdów oraz nowe włączenia do drogi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. MN

1) Przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, wiatami,

b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej,

- 2) 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 10,0 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° do 45°, 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° ,
 - g) kolor pokrycia dachowego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: czarny, grafitowy, antracyt, brązowy, czerwony.
- 3) Obowiązuje wyznaczanie minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaż,
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 5) Obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1998D . Przebudowa i zmiana lokalizacji istniejących zjazdów oraz nowe włączenia do drogi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. US

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) obiekty i urządzenia dla sportu i rekreacji, usługi kultury - wraz z zapleczem socjalnym o znaczeniu lokalnym dla interesu publicznego społeczności wsi Chwałów;
 - b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz zieleń urządzona,
- 2) 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 10,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – obowiązuje dach symetryczny, dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn. Przy realizacji zadaszeń, wiat, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia do 45°,
 - g) pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- 3) Obowiązuje wyznaczanie minimum 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 5) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej do drogi powiatowej nr 1998D .

4. R - Przeznaczenie terenu: użytki rolne z zakazem zabudowy.

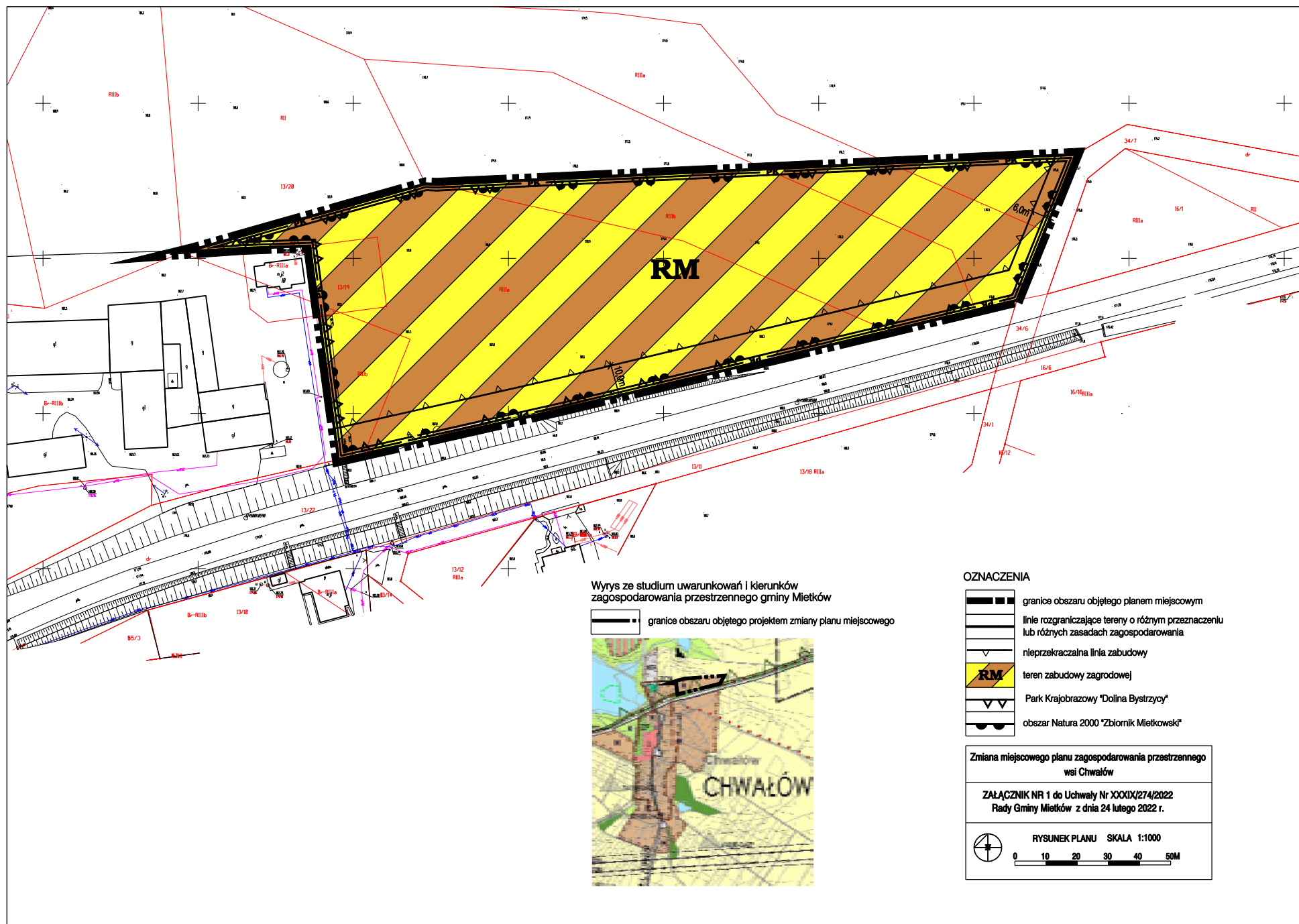
Rozdział 4. Przepisy końcowe

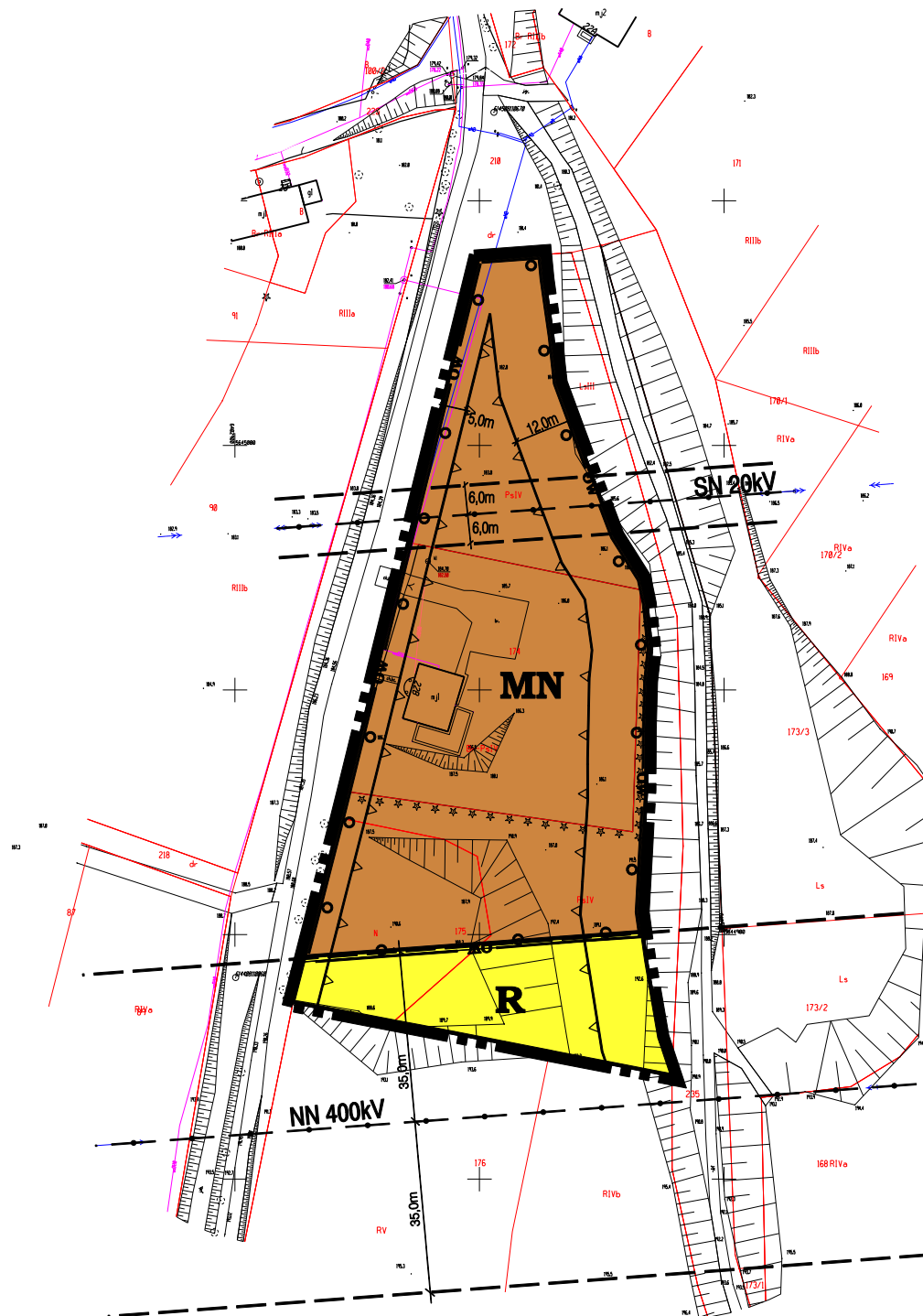
§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Helena Artymowicz





Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków

— granice obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



OZNACZENIA

—	granice obszaru objętego planem miejscowym
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
—	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R	teren rolniczy
○	granice strefy OW obserwacji archeologicznej
—	sieć elektroenergetyczna ze strefą techniczną

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXX/274/2022 Rady Gminy Mietków z dnia 24 lutego 2022 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50M

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/274/2022
Rady Gminy Mietków
z dnia 24 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) Rada Gminy w Mietkowie z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

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

§ 1. Z uwagi na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXIX/274/2022

Rady Gminy Mietków

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik6.xml



Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U 2021 poz. 741 ze zmianami)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Zmianę planu miejscowego wsi Chwałów wykonano z przeznaczeniem terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, terenów sportu i rekreacji. Zakłada się powstanie zabudowy w otoczeniu zw. wsi Chwałów, w niedalekiej odległości od istniejącej zabudowy, na terenach przewidzianych w studium dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z przyległych dróg. 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 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 z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 710). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych odnoszących się do miejscowości.

Wieś Chwałów 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 10,0m. 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 70 % powierzchni działki budowlanej na terenach parku krajobrazowego. 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 gminny plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

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

Wprowadzono granice strefy ochrony zabytków archeologicznych oraz obszar wpisany do ewidencji zabytków. Plan obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktywów archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych relikwach 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, w takiej sytuacji wszelkie 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 – 100 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

Istnieje potrzeba wyznaczenia terenów rekreacyjno sportowych dla społeczności wsi Chwałów.

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 nie przewiduje ich realizacji na terenie objętym planem.

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 lub 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,

realizacji zabudowy nastąpi dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego.

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 Piława 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.



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 26 maja 2022 r.

NK-N.4131.79.1.2022.RJ1

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
we Wrocławiu
ul. Św. Mikołaja 78-79
50-126 Wrocław**

za pośrednictwem:

Rady Gminy Mietsków

Skarżący: Wojewoda Dolnośląski – organ nadzoru,
pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław

Strona przeciwna: Gmina Mietsków – Rada Gminy Mietsków,
ul. Kolejowa 35, 55-081 Mietsków

SKARGA

na uchwałę nr XXXIX/274/2022 Rady Gminy Mietsków z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów

Na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 54 § 1 i art. 200 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329 ze zm.),

wnoszę o

1. stwierdzenie nieważności § 10 ust. 2 pkt 2 uchwały nr XXXIX/274/2022 Rady Gminy Mietsków z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów;
2. zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zarzucam Radzie Gminy Mietków podjęcie:

- § 10 ust. 2 pkt 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), polegającym na wprowadzeniu w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM, w sytuacji gdy przepisy dotyczące scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 24 lutego 2022 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków nr XXVII/180/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów, Rada Gminy Mietków podjęła uchwałę nr XXXIX/274/2022 w sprawie *uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów*, zwaną dalej „uchwałą”.

Dowód: egzemplarz uchwały nr XXXIX/274/2022 Rady Gminy Mietków z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów w granicach działek o numerach ewidencyjnych 107/3, 174, 175 oraz części działek nr 13/19, 13/20 obręb Chwałów (w aktach gminy).

Przedmiotowa uchwała została przedłożona Wojewodzie Dolnośląskiemu dnia 3 marca 2022 r. za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej. Z kolei dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do Wojewody Dolnośląskiego dnia 8 marca 2022 r. (przekazana pismem Wójta Gminy Mietków z dnia 8 marca 2022 r., znak Bd.6721.3.2022).

Dowód: pismo Wójta Gminy Mietków z dnia 2 marca 2022 r. (wydruk z dokumentu elektronicznego).
pismo Wójta Gminy Mietków z dnia 8 marca 2022 r., znak Bd.6721.3.2022.

Ze względu na fakt, iż upłynął 30-dniowy termin od doręczenia organowi nadzoru przedmiotowej uchwały, zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, organ nadzoru nie może we własnym zakresie stwierdzić nieważności przedmiotowej uchwały Rady Gminy Mietków (w ww. zakresie), co uzasadnia złożenie niniejszej skargi.

W podstawie prawnej uchwały przywołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazano także art. 20 ust. 1 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym **plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.**

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, spowodowała stwierdzenie, że Rada Gminy Mietków, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Wskazać trzeba w tym miejscu, że zasady sporządzania dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Organ nadzoru zwraca jednak uwagę, że w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie poprzednio obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Zgodnie bowiem z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta przez Radę Gminy Mietków w dniu 23 lutego 2021 r.

W § 10 ust. 2 pkt 2 uchwały Rada Gminy postanowiła: „§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (...) 2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje: (...) 2) minimalna powierzchnia działki dla terenu RM

1200 m²”. Tym samym określono zasady scalania i podziału dla terenów zabudowy zagrodowej (RM).

Należy zauważyć, że w przepisie art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) regulującym zasady przeprowadzania procedury scalania i podziału jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych **na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne**. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 10 października 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 455/17). Mając zatem na uwadze powyższy przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami należy stwierdzić, że uchwałą nr XXXIX/274/2022 Rada Gminy Mietków dokonała ustaleń w zakresie scalania i podziału m.in. dla terenów przeznaczonych w planie na cele rolne, naruszając tym samym przepis art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto należy wskazać, że problematykę scalenia i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o *scalaniu i wymianie gruntów* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1912 ze zm.).

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 22 października 2019 r. (sygn. akt II SA/Wr 427/19) „*W art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału 2 działu III tej ustawy (regulującego sprawy scalania i podziału nieruchomości) stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można. Skoro zatem w przywołanym art. 101 ust. 2 u.g.n. wykluczono wprost pewną kategorię terenów, tj. rolnych i leśnych, niemożliwe jest, aby gminny prawodawca w podjętej uchwale, m.in. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wypowiedział się o zasadach scalania i podziału także dla tych nieruchomości. W takim przypadku nie jest dopuszczalny jakikolwiek «luz interpretacyjny», który mógłby prowadzić do dopuszczenia uregulowania mocą uchwały zasad scalania i podziału takiej kategorii terenów, która została wykluczona obowiązującym przepisem rangi ustawy.*”.

Mając na uwadze powyższe zasadne i celowe jest wnioskowanie o stwierdzenie nieważności § 10 ust. 2 pkt 2 uchwały, z uwagi na istotne naruszenie art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnoszę jak na wstępie.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Jarosław Objeński

Załączniki:

- odpis skargi
- pismo Wójta Gminy Mietków z dnia 2 marca 2022 r. (wydruk z dokumentu elektronicznego)
- pismo Wójta Gminy Mietków z dnia 8 marca 2022 r., znak Bd.6721.3.2022