

UCHWAŁA NR XXXVIII/264/2018

RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 16 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych
o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/199/2017 z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29.

**stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków” przyjętego uchwałą Nr X/73/2017 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015,
Rada Gminy Mietków uchwała, co następuje:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29, obejmujący obszar o powierzchni 0,39 ha, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Mietków;
- 3) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i kolejnym numerem;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r;

8) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, przeznaczoną do zamieszkania czasowego służącą rekreacji indywidualnej, nie będącą usługami hotelarskimi.

§ 4.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie wyrażone w metrach;
 - 5) tereny zabudowy lotniskowej;
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:
 - 1) obszar występowania Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”.
 - 2) obszar występowania złoża kruszyw naturalnych "Proszkowice”.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, za wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 3) dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja nie narusza przepisów szczególnych oraz interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) zabudowę wyłącznie w formie budynków wolno stojących;
- 5) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, usługowej i lotniskowej:
 - a) maksymalną wysokość 5 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

§ 7.

1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych. Zakaz nie dotyczy realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych) oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na

- środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego,
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem składowisk odpadów komunalnych na potrzeby lokalne.
 2. Eksploatacja obiektów nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren działki do której inwestor lub prowadzący instalację ma tytuł prawny.
 3. W zakresie ochrony gleb, obowiązuje zakaz zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu. Władający powierzchnią ziemi na której występuje zanieczyszczenie albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu jest obowiązany do przeprowadzenia jej kompensacji przyrodniczej.
 4. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem oczyszczania ścieków.
 5. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 6. Na terenach położonych w granicach parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Wojewody Wrocławskiego z dnia 27 października 1998 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy oraz przepisów szczególnych.
 7. Na terenach występowania złóż kruszywa naturalnego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, ze względu na brak występowania na obszarze opracowania obiektów zabytkowych, w planie nie wprowadza się ustaleń.

§ 9.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, ze względu na brak ich występowania na obszarze opracowania, w planie nie wprowadza się ustaleń.

§ 10.

1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ujawnia się:
 - 1) obszar występowania Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obszar występowania złoża kruszyw naturalnych "Proszkowice", zgodnie z rysunkiem planu;
2. Na obszarze planu nie występują:
 - 1) tereny górnicze;
 - 2) tereny uzdrowiskowe;
 - 3) obszary osuwania się mas ziemnych;

- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) obiekty związane z Obroną Cywilną.
3. Ze względu na brak występowania terenów górniczych, uzdrowiskowych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obiektów związanych z Obroną Cywilną, nie określa się w planie miejscowym zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

§ 11.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:
 - 1) powierzchnię działki nie mniej niż 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniej niż 12 m;
2. Przy podziale nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasadę podziału prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa nie więcej niż 15°.
3. Ustalenia dotyczące powierzchni działki i szerokości frontu działki nie obowiązują dla działek pod infrastrukturę techniczną.
4. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.
5. Parametry działek ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami podziału nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz podziałów pod drogi wewnętrzne, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się zakaz zabudowy oraz grodzenia terenu w odległości 3 m od rowów melioracyjnych.

§ 13.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

- 2) możliwość rozbudowy i budowy nowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej na wszystkich terenach, za wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 3) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy do 100 kW na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę, pod warunkiem, że instalacje te nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane.
 - d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;
- 4) **zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną** z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej;
- 5) **zaopatrzenie w gaz** z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców;
- 6) **zaopatrzenie w ciepło:**
 - a) z sieci ciepłej,
 - b) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 7) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) poprzez przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) poprzez indywidualne ujęcia wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 8) **odprowadzanie ścieków:**
 - a) do sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - c) do przydomowych indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;
- 9) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej i rowów,
 - b) niezanieczyszczonych do gruntu,
 - c) poza rowami przydrożnymi,

- d) powierzchniowo z dachów budynków oraz zagospodarowanie ich na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się;
- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez sieć dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowioną służebność;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 4) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
 - 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług lub na 4 zatrudnionych;
 - 6) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ML - 4.ML** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy letniskowej;
 - 2) uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi z zakresu handlu, gastronomii i sportu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) altany;

- 2) budynki gospodarcze;
 - 3) garaże;
 - 4) budynki związane z wypoczynkiem i rekreacją, służące pobytowi czasowemu i sezonowemu;
 - 5) infrastrukturę techniczną, w tym stacje transformatorowe, za wyjątkiem sieci przesyłowych;
 - 6) zieleń urządzoną;
 - 7) oczka wodne, stawy rekreacyjne;
 - 8) drogi, ścieżki rowerowe i parkingi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz realizacji zabudowy wyłącznie w układzie wolnostojącym.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, na budynkach dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, wykorzystujących energię słoneczną o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy czym należy stosować panele charakteryzujące się wysoką absorpcją promieni słonecznych, aby ograniczyć powstanie refleksów świetlnych, w celu zminimalizowania oddziaływań na awifaunę.
5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,5;
 - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 75%;
 - 7) dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

Rozdział 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Mietków

**Załącznik nr 2 do
Uchwały nr XXXVIII/264/2018
RADY GMINY MIETKÓW
z dnia 16 maja 2018 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych
o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073) Rada Gminy Mietków rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29 nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.

**Przewodniczący
Rady Gminy Mietków**

**Załącznik nr 3 do
Uchwały nr XXXVIII/264/2018
RADY GMINY MIETKÓW
z dnia 16 maja 2018 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mietków o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych
uwag do planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych
o numerach: 325/20, 325/18, 325/7, 325/29.**

BRAK NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

**Przewodniczący
Rady Gminy Mietków**