



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 września 2023 r.

Poz. 5113

### 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 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 (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 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków nr XXXI/212/2021 z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Maniów 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 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXV/165/2020 Rady Gminy Mietków z dnia 15 grudnia 2020 r., Rada Gminy Mietków uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Zakres regulacji**

**§ 1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Maniów 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 Maniów Mały, zwanego dalej planem.

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

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik 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 2.**

### **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 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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° 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 20,0 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. 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 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.

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. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w wysokości 1%.

### **Rozdział 3.** **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, zielen 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 10,0 m, 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° 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°, 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 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 4. Przepisy końcowe**

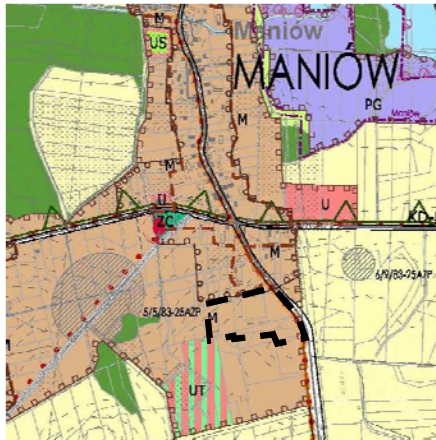
**§ 16.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

granica obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



- OZNACZENIA
- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW

 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDW

 teren drogi wewnętrznej
- granice strefy OW obserwacji archeologicznej
- 6,0m

 linia wymiarowa

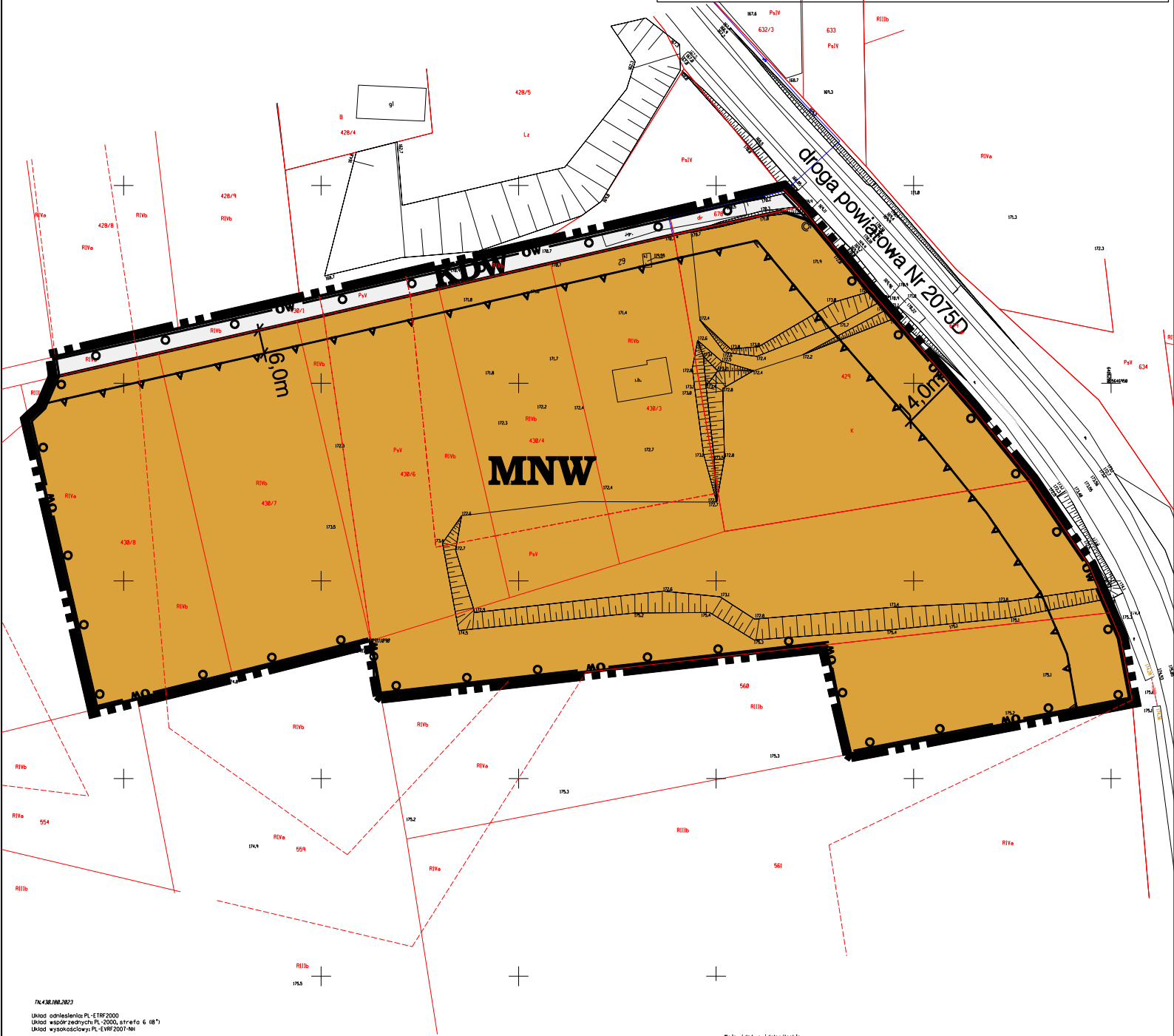
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Maniów Maniów Mały w południowej części miejscowości Maniów

ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr LVIII/453/2023 Rady Gminy Mietków z dnia 31 sierpnia 2023 r.



RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



74.438.088.2023  
Układ współrzędnych: PL-ETRS2000  
Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (8°)  
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

Wzrost: ok. 25.0.2023  
Sprawdzony: wydział Geodezji i Karty

MAPA ZASADNICZA

Sekcje mapy: 6.145.09.17.1.3; 6.145.09.17.1.4; 6.145.09.17.1.4; 6.145.09.17.1.2; 6.145.09.12.3.4; 6.145.09.12.3.3

Województwo: dolnośląskie  
Powiat: wrocławski  
Jednostka ewidencyjna: 022306.2, Mietków  
Obręb: 0006, Maniów Maniów Mały

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/453/2023  
Rady Gminy Mietków  
z dnia 31 sierpnia 2023 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 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Mietków z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/453/2023  
Rady Gminy Mietków  
z dnia 31 sierpnia 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**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/453/2023

Rady Gminy Mietków

z dnia 31 sierpnia 2023 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**