

Miękinia, 12.02.2026 r.

**INFORMACJA NA TEMAT PRZYGOTOWANIA PLANU OGÓLNEGO.
ZAAWANSOWANIE PRAC NAD PLANEM OGÓLNYM.
KIERUNKI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU NA TERENIE GMINY MIĘKINIA.**

1. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym obejmujący cały obszar gminy, który zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od swojego poprzednika, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego zapisy będą miały moc wiążącą zarówno podczas uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzje te będą mogły być podejmowane wyłącznie w ramach jednostek określonych w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy, co pozwoli na lepszą kontrolę rozwoju przestrzennego i charakteru zabudowy.

Wprowadzenie planu ogólnego ma również na celu ograniczenie rozpraszania zabudowy. Bez planu ogólnego nie będzie można ani wydawać decyzji WZiZT, ani uchwalać planów miejscowych.

Celem opracowania planu ogólnego gminy Miękinia, zainicjowanego Uchwałą Nr III/28/24 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 28 czerwca 2024 r., jest wyznaczenie funkcji dla różnych terenów oraz określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania przestrzeni.

Obwieszczeniem z dnia 17 lipca 2024 r. Burmistrz Miękinii poinformował o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Miękinia oraz możliwości składania wniosków do 30 sierpnia 2024 r. W terminie wpłynęło 869 wniosków dla 1818 działek.

Plan ogólny będzie stanowił podstawę do sporządzania bardziej szczegółowych aktów prawa miejscowego, które muszą być z nim w pełni zgodne. Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w planie ogólnym gminy Miękinia wyznaczone zostaną strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne dostosowane do charakterystyki terenu. Zamknięty katalog stref planistycznych został określony w art. 13c ww. ustawy, a na podstawie art. 13e, dla każdej ze stref ustalono jej profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dotyczy stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ww. ustawy),
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ww. ustawy), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Podział gminy Miękinia na te strefy będzie oparty przede wszystkim na istniejących uwarunkowaniach, takich jak aktualna struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, miejscowych planach zagospodarowania obowiązujących na obszarze gminy, a także Strategii Rozwoju Gminy Miękinia na lata 2021-2027 (przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/456/22 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 stycznia 2022 r.).

2. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, plan ogólny określać będzie dla poszczególnych stref maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalne wysokości zabudowy, uwzględniając charakter i specyfikę krajobrazu gminy. W planie przewidziane będzie również dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu utrzymanie odpowiedniego poziomu zieleni na terenach zabudowanych i zainwestowanych. Takie rozwiązanie sprzyja ochronie procesów biologicznych oraz zachowaniu ciągłości przyrodniczej w gminie. Proponowane ustalenia umożliwią harmonijne połączenie kształtowanego ładu przestrzennego z wymogami środowiskowymi i sąsiadujących obszarów chronionych.

Projekt planu uwzględni również istniejącą infrastrukturę komunikacyjną gminy, obejmującą zarówno transport samochodowy, jak i kolejowy. W ramach stref komunikacyjnych uwzględnione zostaną drogi krajowe, wojewódzkie, część dróg powiatowych oraz tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe.

3. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym gminy Miękinia ustalono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową;
- 4) SU – strefy usługowe;
- 5) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SP – strefy gospodarcze;
- 7) SR – strefy produkcji rolniczej;
- 8) SI – strefy infrastrukturalne;
- 9) SN – strefy zieleni i rekreacji;
- 10) SC – strefy cmentarzy;
- 11) SG – strefa górnictwa;
- 12) SO – strefy otwarte;
- 13) SK – strefy komunikacyjne.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem stref komunikacyjnych, stref górnictwa i stref otwartych, ustalone zostaną wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodny z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia

2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758). W strefach planistycznych określone zostaną obowiązkowe wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej. Dla każdej ze stref określone zostaną również profile dodatkowe.

Plan ogólny będzie sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach urbanistycznych w gminie, w tym dostępności do infrastruktury społecznej,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych ww.

Według § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M20 - PUM0 / P20$$

Gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców,
- M20 - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
- PUM0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi wyrażone w m²,
- P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyrażone w m².
- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M20

Na dzień dzisiejszy trwają intensywne prace projektowe; planuje się przekazanie do uzgodnień projektu planu ogólnego w I kwartale 2026 roku. Kolejnym etapem będzie wyłożenie dokumentu do publicznego wglądu, spotkania otwarte oraz zbieranie wniosków.

4. UWARUNKOWANIA GMINY MIĘKINIA

Na rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy Gminy Miękinia wpływa szereg czynników. Do najistotniejszych należy zaliczyć:

- **Położenie i dostępność komunikacyjna**
Położenie gminy w strefie oddziaływania Wrocławia sprzyja rozwojowi osadnictwa oraz inwestycji gospodarczych. Dobra dostępność komunikacyjna zwiększa atrakcyjność gminy zarówno dla mieszkańców, jak i przedsiębiorców.
- **Rozwój demograficzny i suburbanizacja**

Gmina Miękinia jest obszarem o rosnącej liczbie mieszkańców, co skutkuje zwiększonym zapotrzebowaniem na tereny mieszkaniowe oraz usługi publiczne, w tym oświatę, transport lokalny, infrastrukturę techniczną oraz obiekty rekreacyjne.

- **Walory środowiskowe i rolnicze**

Istotnym elementem obszaru gminy są tereny rolne oraz obszary o znaczeniu przyrodniczym i krajobrazowym. W związku z tym rozwój przestrzenny powinien uwzględniać ochronę środowiska, racjonalne gospodarowanie zasobami oraz ograniczanie degradacji terenów.

5. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO W PLANIE OGÓLNYM

W ramach planu ogólnego Gminy Miękinia zostaną wskazane wskazać następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- 1) **Rozwój zabudowy mieszkaniowej:** przewiduje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, przy czym priorytetem powinno być:
 - kierowanie rozwoju zabudowy w obręb istniejących miejscowości,
 - ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny rolne,
 - zapewnienie powiązania nowych terenów mieszkaniowych z infrastrukturą społeczną i techniczną.
- 2) **Rozwój funkcji gospodarczych:** plan ogólny zakłada rozwój terenów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą, w tym przemysł, logistykę oraz usługi. Rozwój ten powinien być realizowany w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.
- 3) **Rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:** ważnym elementem polityki przestrzennej gminy jest rozbudowa i modernizacja infrastruktury, w tym:
 - sieci drogowej i powiązań komunikacyjnych,
 - infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej,
 - rozwiązań wspierających transport zbiorowy.
- 4) **Ochrona środowiska i krajobrazu:** w planie ogólnym istotne znaczenie ma zachowanie i ochrona:
 - terenów zieleni,
 - obszarów rolnych o wysokiej wartości,
 - korytarzy ekologicznych,
 - walorów krajobrazowych i przyrodniczych gminy.

Zrównoważony rozwój oznacza prowadzenie działań umożliwiających równoczesny rozwój społeczny i gospodarczy przy zachowaniu zasobów środowiska naturalnego oraz zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców.

Do kluczowych kierunków zrównoważonego rozwoju należy zaliczyć:

- 1) **Zapewnienie ład przestrzennego**

Ważnym celem jest ograniczenie chaotycznej suburbanizacji poprzez:

- planowanie zabudowy w sposób uporządkowany,
- ograniczanie zabudowy rozproszonej,
- powiązanie rozwoju osadnictwa z rozbudową infrastruktury.

2) **Rozwój zielonej infrastruktury**

Zaleca się ochronę oraz rozwój terenów zielonych, w tym parków, terenów rekreacyjnych, zadrzewień oraz obszarów pełniących funkcję przyrodniczą. Zieleni wpływa na poprawę jakości powietrza oraz komfort życia mieszkańców.

3) **Adaptacja do zmian klimatu**

W ramach działań adaptacyjnych należy uwzględnić:

- zwiększanie retencji wód opadowych,
- ochronę przed skutkami suszy i upałów,
- wspieranie rozwiązań ograniczających ryzyko lokalnych podtopień,
- rozwój odnawialnych źródeł energii.

4) **Zrównoważony transport**

Ważnym kierunkiem jest rozwój transportu w sposób ograniczający emisję zanieczyszczeń, w szczególności poprzez:

- rozwój infrastruktury rowerowej,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu pieszych,
- wspieranie transportu zbiorowego,
- ograniczanie uciążliwości ruchu ciężarowego w obszarach zamieszkania.

5) **Rozwój usług publicznych**

Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców konieczne jest zapewnienie odpowiedniego poziomu usług publicznych, w tym:

- edukacji (szkoły, przedszkola),
- opieki zdrowotnej,
- infrastruktury sportowej i rekreacyjnej,
- działań społecznych i kulturalnych.

6) **Wspieranie lokalnej gospodarki**

Zrównoważony rozwój obejmuje także działania wspierające lokalną przedsiębiorczość oraz tworzenie miejsc pracy, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy rozwojem gospodarczym a ochroną środowiska.

Wnioski końcowe

Plan ogólny Gminy Miękinia stanowić będzie kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej w warunkach intensywnego rozwoju strefy podmiejskiej Wrocławia. Dokument ten umożliwi uporządkowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, wskazanie terenów przeznaczonych pod inwestycje oraz zapewnienie ochrony środowiska naturalnego.

Realizacja założeń planu ogólnego w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju umożliwi zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem inwestycyjnym a ochroną walorów przyrodniczych, a także zapewni poprawę jakości życia mieszkańców oraz efektywne wykorzystanie przestrzeni.

Sporządziła: Monika Śpiewak