

(PROJEKT)
Uchwała Nr
Rady Gminy Miękinia
z dnia

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/97/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 maja 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia, zmienionej uchwałą Nr XIV/146/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 listopada 2019 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Nr XXII/269/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Miękinia uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przez żadną ścianę elewacji frontowej przy czym elewacja nie musi być usytuowana na tej linii; elementy zabudowy tj. okapy, zadaszenia wejściowe lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **sieci dystrybucyjne** - podziemne sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru planu;
- 7) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć zabudowę taką jak: administracja, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło, turystyka.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem - tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granica terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenia terenów:
 - 1) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**;
 - 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – **KD-GP**;
 - 3) teren drogi lokalnej – **KD-L**.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 5.

W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby.

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się obowiązek ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, tożsamą z granicą obszaru objętego planem, w której dla prac inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 10.

Wyznacza się granicę terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz granicę ich strefy ochronnej równoznaczną z granicą terenu U/P, w której obowiązują:

- 1) maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach – 3 m od połaci dachu;
- 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 5 m;
- 3) minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od linii rozgraniczających drogi KD-GP – 30 m oraz drogi KD-L – 15 m.

§ 11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów, zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 1, pkt 2, lit. c;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej;
 - 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę tej sieci,
 - b) dopuszcza się, na terenie własnym inwestora, budowę lokalnej sieci kanalizacyjnej z lokalną oczyszczalnią ścieków lub odprowadzenia ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;
 - 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przyjmuje się następujące ustalenia - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo w następujący sposób:
 - a) z zastosowaniem studni chłonnych,
 - b) z zastosowaniem zbiorników retencyjno-odparowujących,
 - c) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) do rowów otwartych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych,
 - b) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem § 6 pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia: dopuszcza się dostawę energii cieplnej z lokalnych źródeł energii lub ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami - na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji obowiązują:
 - 1) dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych;
 - 2) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość – 8 m,

- b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
- 3) w zakresie miejsc parkingowych obowiązuje:
- a) dla obiektów administracji i biur minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla banków minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla gastronomii minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - d) dla handlu minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,
 - f) dla stacji obsługi pojazdów minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - g) dla pozostałych obiektów usługowych nie wymienionych w lit. a, b, c, d, e, f zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług (z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej),
 - h) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych przewidzianych na 100 stanowisk pracy,
 - i) dla hurtowni, magazynów, placów magazynowych, składów minimum 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub minimum 3 miejsca postojowe na przewidzianych 10 stanowisk pracy,
 - j) ustala się usytuowanie miejsc postojowych jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca podziemne lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - k) ustala się wyznaczenie na całym obszarze objętym planem ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2 dla terenu U/P, ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°,
 - d) ustalenia lit. a) i b) nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - e) dla terenów niewymienionych w pkt 3, ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki – 2 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki - 1 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

§ 13.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy na 0,1 % dla terenów KD-GP, KD-L oraz 30 % dla terenu U/P.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, parkingi, place manewrowe,
 - b) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
 - c) infrastruktura techniczna:
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia uzbrojenia technicznego,
 - zbiorniki retencyjne wód opadowych,
 - d) urządzenia fotowoltaiczne, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających drogi KD-GP oraz w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających drogi KD-L, jak na rysunku planu;
 - 2) od dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu należy przyjąć odległość budynków minimum 6,0 m od granicy drogi;
 - 3) dla urządzeń fotowoltaicznych obowiązują ustalenia § 10, pkt 1, 2, 3;
 - 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, baz, składów oraz magazynów nie może przekraczać 40,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej oraz magazynów wysokiego składowania nie może przekraczać 40,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 6 dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem obudowy tych urządzeń w wypadku umieszczenia ich na dachu obiektu;
 - 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 5 i 6 dla masztów lub kominów do wysokości 49,0 m.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 6,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi KD-L, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-GP** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (poszerzenie drogi krajowej nr 94 docelowo rozbudowywanej do parametrów klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego GP 2/2).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – maks. 13,2 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 20,0 m do 51,5 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 18.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Miękinia