

(PROJEKT)
Uchwała Nr XXXVI/432/21
Rady Gminy Miękinia
z dnia 30 listopada 2021

Projekt nr 3

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i 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 zm.), w związku z uchwałą Nr XI/120/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 sierpnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/417/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r., Rada Gminy Miękinia uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła 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, biura, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło, turystyka, wypoczynek;
- 9) **usługi obsługi rolnictwa** – usługi dla potrzeb produkcji rolniczej takie jak: naprawa sprzętu rolniczego, magazyny płodów rolnych, pasz, środków ochrony roślin, przechowalnie owoców i warzyw, usługi agrotechniczne;

- 10) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 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 strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 6) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
 - 7) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
 - 2) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**;
 - 3) tereny usług obsługi rolnictwa – **RU**;
 - 4) tereny drogi dojazdowej – **KD-D**;
 - 5) tereny drogi wewnętrznej – **KDW**;
 - 6) tereny drogi transportu rolnego – **KDR**.
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 planach 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) dla terenu MN:
 - a) obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - b) na elewacji drewno dopuszcza się wyłącznie na części jej powierzchni;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) 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 ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania na terenach MN przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 4) jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która jest równoznaczna z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi Źródła, obejmującą obszar oznaczony jak na rysunku planu;
- 2) strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmującą obszar oznaczony jak na rysunku planu;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla 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;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic, linii zabudowy),
 - b) zakaz lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o blaszanych elewacjach i pokryciu dachu,
 - c) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o wysokości powyżej 12 m, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych,
 - d) w zabudowie zagrodowej istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
 - e) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązuje: zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o wysokości powyżej 20 m, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c.

§ 9.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się, że dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 10.

Dla granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się:

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 których obowiązuje:

- 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-D, drogi zlokalizowanej przy północnej granicy planu, od wschodniej granicy planu oraz od linii rozgraniczającej terenu RU - 10 m, a od linii rozgraniczającej terenu MN – 20 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. d, § 15 ust. 1, pkt 2, lit. d, § 16 ust. 1, pkt 2, lit. b;
- 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:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie poprzez studnie chłonne lub zbiorniki retencyjno-odparowujące,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych;
- 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 skablowanie napowietrznych linii 20 kV,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem, że na terenach MN, RU o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, 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 - zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym z wykorzystaniem energii odnawialnej z zastrzeżeniem, że na terenach MN, RU o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, 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 przyjmuje się następujące ustalenia - w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów wytwarzanych na obszarze planu obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
- 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji obowiązuje:
 - 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
 - 2) wyznacza się układ komunikacyjny na obszarze planu - drogę publiczną KD-D - klasy dojazdowej, drogę KDW – wewnętrzną, oraz drogę KDR – transportu rolnego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych;
 - 4) w sytuacji wydzielenia dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość – 8 m,
 - b) ustala się minimalną ich szerokość – 6 m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 6 budynków mieszkalnych na terenie MN,
 - c) dla terenów U/P i RU ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m,
 - d) dla terenu MN ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

- e) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
- 5) w zakresie miejsc parkingowych obowiązuje:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na parkingu lub w garażu na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów administracji i biur minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla banków minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla gastronomii minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - e) dla handlu minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,
 - g) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla stacji obsługi pojazdów minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - i) dla pozostałych obiektów usługowych nie wymienionych w lit. b, c, d, e, f, g, h zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług (z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej),
 - j) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych przewidzianych na 100 stanowisk pracy,
 - k) 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,
 - l) ustala się usytuowanie miejsc postojowych jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca podziemne lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - m) 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 ustala się:
 - a) na terenie MN:
 - minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°,
 - b) na terenie U/P:
 - minimalną powierzchnię działki – 500 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°,
 - c) ustalenia lit. a) i b) nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - d) dla terenów niewymienionych w lit. a) i b) za wyjątkiem terenu RU i KDR:
 - 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 terenu KD-D, KDW i KDR oraz 30 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne,
 - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze,
 - c) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
 - d) infrastruktura techniczna:
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna,
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia uzbrojenia technicznego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę zagrodową, dla której dopuszcza się uzupełnienie zabudowy za wyjątkiem lokalizowania nowych budynków inwentarskich;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KD-D, a w przypadku budynków istniejących - w linii elewacji, jak na rysunku planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDW, jak na rysunku planu;
 - 3) od dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu należy przyjąć odległość budynków minimum 6 m od granicy drogi;
 - 4) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie, jako poddasze użytkowe),
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 5 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
 - c) bryła budynku na planie prostokąta z dopuszczeniem ganku, garażu, pomieszczeń gospodarczych,
 - d) dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - e) dachy kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - f) wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - h) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
 - 5) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie, jako poddasze użytkowe),
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
 - c) dachy budynków mieszkalnych o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 36° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy oraz garaże wbudowane w bryłę budynku,
 - d) dachy budynków garażowych i gospodarczych dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
 - e) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się formę wolnostojącą lub dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy;

- 6) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,01 do 0,6;
 - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy infrastruktury technicznej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, parkingi, place manewrowe,
 - b) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
 - c) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - d) infrastruktura techniczna:
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna,
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia uzbrojenia technicznego,
 - zbiorniki retencyjne wód opadowych,
 - e) 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:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KD-D i północnej granicy planu, jak na rysunku planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających terenu U/P z terenem MN, jak na rysunku planu;
 - 2) od dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu należy przyjąć odległość budynków minimum 6 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 12 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej oraz magazynów wysokiego składowania nie może przekraczać 15 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 20 m;
 - 9) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej wzdłuż granicy terenu U/P z terenem MN.
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 2,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny usług obsługi rolnictwa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) infrastruktura techniczna - sieci dystrybucyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych i budynków inwentarskich;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDR, jak na rysunku planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających terenu RU z terenem MN, jak na rysunku planu;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 4) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej w ramach funkcji podstawowej wzdłuż granicy terenu RU z terenem MN.
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 2;
 - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,5 m do 14,2 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.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 m do 6 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR** ustala się przeznaczenie: tereny drogi transportu rolnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,5 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 21.

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

Przewodniczący

Rady Gminy Miękinia

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) Wójt Gminy Miękinia informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono dla terenu MN zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, a na elewacji drewno dopuszcza się wyłącznie na jej części powierzchni, ustalono zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” w § 7, pkt 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków w § 11, ust. 1 pkt 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 11, ust. 1 pkt 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 7 pkt 3 i § 11, ust. 1 pkt 9 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie całego obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, poprzez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, poprzez ustalenie strefy „K” ochrony konserwatorskiej, poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach w § 8, ust. 3, 4, 5;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt 2 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 7 pkt 3 i § 11, ust. 1 pkt 9 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 7, pkt 4 uchwały,
 - d) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w § 9, uchwały,
 - e) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, ust. 2, pkt 5, lit. m uchwały,
 - f) wprowadzenie wymogu lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej wzdłuż granicy terenu U/P z terenem MN w § 15,ust. 2 pkt 9 uchwały,
 - g) wprowadzenie wymogu lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej wzdłuż granicy terenu RU z terenem MN w § 16,ust. 2 pkt 4 uchwały;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zlokalizowanie planu na terenach które są częściowo zainwestowane oraz dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę gminną, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia, sieć wodociągową oraz sieć kanalizacji deszczowej;

- 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej na terenie jednostkom fizycznym, do którego posiadają tytuł prawny,
 - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Gmina Miękinia) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urzędnia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga klasy dojazdowej);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 11 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 11 grudnia 2019 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 11 grudnia 2019 r. do 3 stycznia 2020 r. Gminy Miękinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 31 sierpnia 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 31 sierpnia 2021 r. do 13 października 2021r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (obszar planu jest wyposażony w sieć wodociągową).

2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:

- określono przeznaczenie dla terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**, tereny usług obsługi rolnictwa – **RU**, tereny drogi dojazdowej – **KD-D**, tereny drogi wewnętrznej – **KDW**, tereny drogi transportu rolnego – **KDR**, nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w północnej części obrębu Źródła obejmując częściowo zainwestowane tereny mieszkaniowe wsi Źródła. Jednocześnie tworzy z terenami zlokalizowanymi w obrębie Miękinia oraz Błonie i Źródła obszar aktywności gospodarczej.

Od północy i wschodu graniczy z terenami rolnymi, od południa z terenami mieszkaniowymi, a od wschodu z drogą gminną i terenami mieszkaniowymi.

Obszar planu w północnej i wschodniej części charakteryzuje się typowym, rolnym krajobrazem, w pozostałej części dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Struktura przyrodnicza obszaru opracowania w granicach planu związana jest w głównej mierze z rolniczym charakterem użytkowania gruntów. Dominują gatunki roślin uprawnych, z uwagi na duży udział terenów rolnych, o ograniczonym potencjale kształtowania bioróżnorodności. Lokalnym urozmaiceniem jest zieleń wysoka, towarzysząca istniejącej zabudowie gospodarczej. Tereny sąsiadujące z obszarem opracowania tworzą homogenną przestrzeń większych przestrzeni rolniczych, o niskim zróżnicowaniu gatunkowym, jak małym urozmaiceniu krajobrazowym. Skład gatunkowy fauny obszaru opracowania determinowany jest w głównej mierze obecnością ekosystemów agrocenotycznych.

Potencjalnie mogą występować gatunki pospolite, synantropijne, związane z istniejącą zabudową mieszkaniową na terenach sąsiednich.

Nie wyklucza się możliwości występowania gryzoni objętych ochroną prawną, bezkręgowców i ptaków. Obszar opracowania może potencjalnie stanowić siedlisko żeru dla poszczególnych gatunków ornitofauny, brak natomiast atrakcyjnych dla ptaków stanowisk lęgu. Po wschodniej stronie granic obszaru objętego planem występują tereny o funkcjach produkcyjnych, których działalność może powodować efekt płoszenia poszczególnych gatunków zwierząt. Na obszarze opracowania nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną w myśl przepisów Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tj. Dz.U. 2021 poz. 1098).

W północnej części planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gruntów rolnych i leśnych w obrębie geodezyjnym Źródła w gminie Miękinia uchwalony przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XVII/187/12 z dnia 30.03.2012 r.

Ustalenia mpzp mają na celu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz pod tereny usługowo-produkcyjne analogicznie jak tereny sąsiednie.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły wniosków do planu);
 - 2) *Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia*, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 3) *Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia*, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej i usługowej jako uzupełnienie zabudowy na terenach sąsiadujących, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w niewielkiej odległości od drogi krajowej, na której funkcjonują przystanki transportu publicznego;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogę klasy dojazdowej i wewnętrznej;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Źródła na obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz wykształconym podstawowym układzie komunikacyjnym (dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej) oraz wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacyjnej.
4. Wójt Gminy Miękinia dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 26 października 2018 r. Rada Gminy Miękinia podjęła uchwałę Nr XLVI/507/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Miękinia. Studium zostało uznane za aktualne.
- Wyniki analiz wskazują, że należy kontynuować dotychczasową politykę i sukcesywnie podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów dla terenów, które planu nie posiadają, a na obszarach, gdzie plany już obowiązują należy je aktualizować, dostosowując do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą Nr XXXIV/417/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r.). Obszar objęty ustaleniami planu

położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów zabudowy mieszkaniowej oraz aktywności gospodarczej.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia, podstawowym dochodem Gminy będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości, renta planistyczna oraz wpływy z opłat adiacenckich.