

Projekt

z dnia 6 czerwca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brzezina – ul. Zacisze"
w gminie Miękinia**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXIV/297/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 października 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brzezina – ul. Zacisze" 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 "Brzezina – ul. Zacisze" 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 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 detaliczny, obsługa firm, obsługa ludności, rzemiosło, rekreacja, sport, turystyka.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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 i usługowej – **MN/U**;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji – **US**;
- 3) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **W**;
- 4) tereny drogi dojazdowej – **KD-D**;
- 5) tereny drogi wewnętrznej – **KDW**.

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz 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 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak występowania takich terenów;
- 5) 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/U, US:
 - a) obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - b) na elewacji drewno dopuszcza się wyłącznie na części - do 80% jej powierzchni;
- 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 ustala się:

- 1) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody podziemnej obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania na terenach MN/U, US przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wymóg wprowadzenie min. 100 m² zieleni urządzonej na 1 ha na terenie MN/U;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8.

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 sieci dystrybucyjnych oraz związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej; zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1, pkt 2, lit. c, 12 ust. 1, pkt 2, lit. c i 13 ust. 1, pkt 2, lit. a;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę tej sieci,
 - b) dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) zastosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych (studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących) służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 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,

- d) dopuszcza się odnawialne źródła energii o mocy do 500 kW, 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 o mocy do 500 kW, 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 przyjmuje się następujące ustalenia:
- a) zakazuje się gospodarki odpadami z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) tymczasowe magazynowanie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.
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;
- 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 dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - c) 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 2 miejsca 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 obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - g) dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,
 - h) dla pozostałych obiektów usługowych nie wymienionych w lit. b, c, d, e, f, g zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem W ustala się minimum 2 miejsca postojowe,

- j) ustala się usytuowanie miejsc postojowych jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca podziemne lub jako miejsca postojowe w budynkach,
- k) należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

§ 9.

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/U:
 - 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 US:
 - minimalną powierzchnię działki – 2000 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 ustala się:
 - minimalna powierzchnia działki – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 1 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

§ 10.

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-D, KDW i W oraz 30 % dla terenu MN/U, US.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami;
- 2) uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe,
- b) zieleń urządzona, zieleń,
- c) infrastruktura techniczna:
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolno stojące;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KDW oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KD-D, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie, jako poddasze użytkowe);
- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
- 5) dachy budynków mieszkalnych o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, kryte matową 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;
- 6) dachy budynków garażowych i gospodarczych dwuspadowe lub czterospadowe 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;
- 7) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się formę wolnostojącą lub dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy;
- 8) wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDW.

3. Na terenie, o którym 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;
- 5) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać min. 800 m² powierzchni działki, na której posadowiono budynek z tym lokalem;
- 6) ustala się minimalne odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi na 8 m;
- 7) ustala się minimalne odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a usługowymi na 6 m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe,
- b) zieleń urządzona, zieleń,
- c) infrastruktura techniczna:
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KDW i KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDW.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej do 0,2;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% 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.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - a) ujęcie wody,
 - b) stacja uzdatniania wody;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna:
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń,
 - c) miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 6 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 4) obowiązują wymogi związane z lokalizacją terenu w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 0,001 do 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% 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.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej.

2. Teren KD-D stanowi poszerzenie drogi istniejącej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,4 m do 7,2 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz miejsc postojowych.

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

§ 15.

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:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 20 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 17.

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

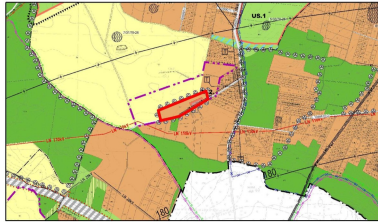


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BRZEZINA - UL. ZACISZE" W GMINIE MIĘKINIA

RYSUNEK PLANU

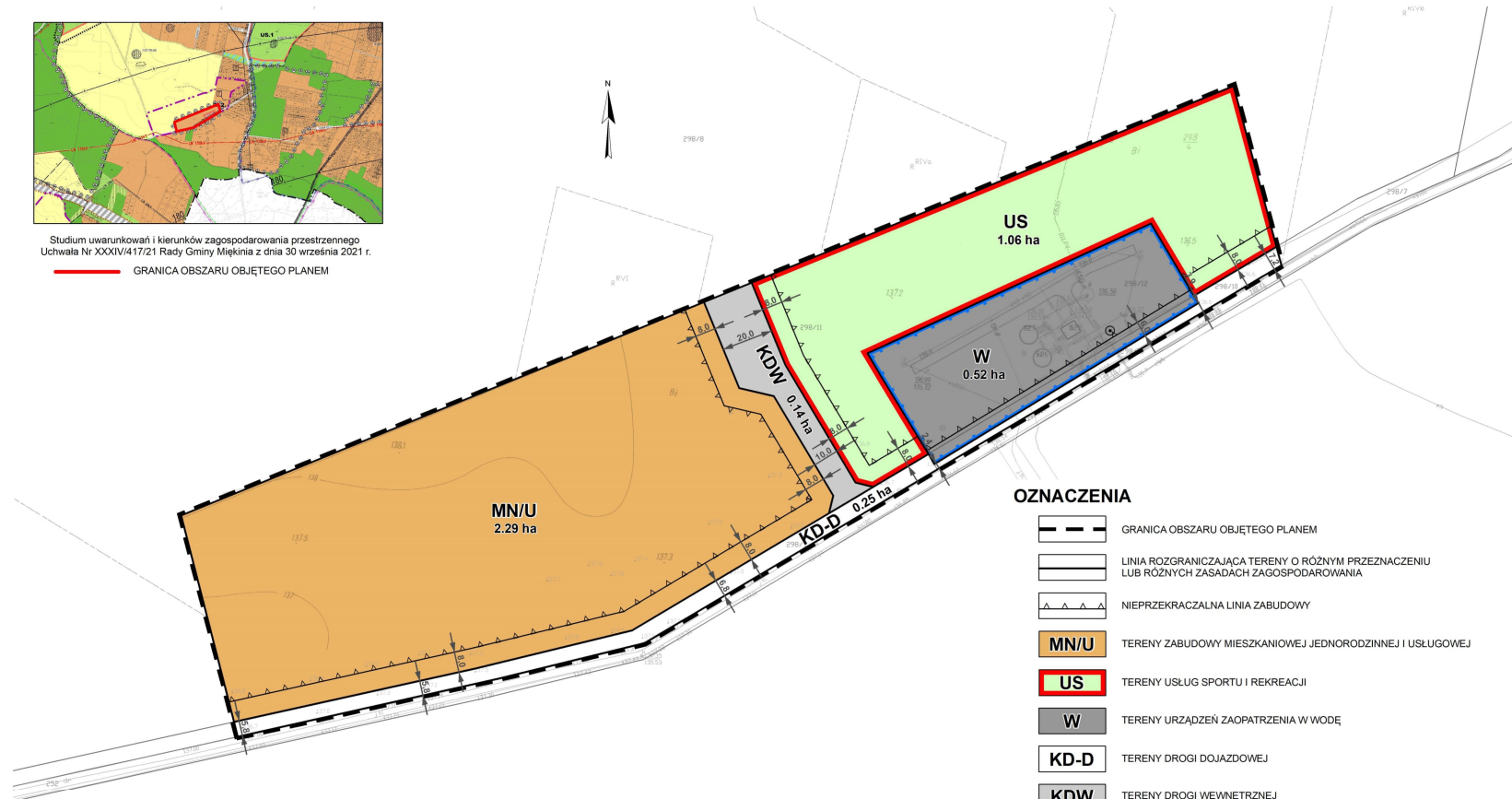
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY MIĘKINIA Z DNIA 2022 R.

SKALA 1:1 000






Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Uchwała Nr XXXIV/417/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r.

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
-  **US** TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  **W** TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
-  **KD-D** TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
-  **KDW** TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WODY PODZIEMNEJ
-  ISTNIEJĄCA SŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
-  WYMIAR W METRACH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Miękinia
z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W wyniku wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzezina – ul. Zacisze” w gminie Miękinia do publicznego wglądu osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Miękinia

z dnia 2022 r.

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.

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.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, 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) wymóg wprowadzenia min. 100 m² zieleni urządzonej na 1 ha na terenie MN/U w § 7, pkt 3 uchwały,

b) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków w § 8, ust. 1 pkt 3 uchwały,

c) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 8, ust. 1 pkt 4 uchwały,

d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 8, ust. 1 pkt 9 uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wprowadza się ustaleń;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez:

a) ustalenia dotyczące strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody podziemnej w § 7, pkt 1 uchwały,

b) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w § 7, pkt 2 uchwały,

c) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 8, ust. 1 pkt 9 uchwały,

d) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 7, pkt 4 uchwały,

e) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 8, ust. 2, pkt 5, lit. k uchwały;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zlokalizowanie planu na terenach które są dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę gminną, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia sieć wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej;

7) prawo własności – poprzez: 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 urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga dojazdowa);

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 8 uchwały;

1)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. 23 lutego 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 23 lutego 2021 r. do 17 marca 2021r. Gminy Miękinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ”Brzezina – ul. Zacisze” w gminie Miękinia,

b)ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 4 kwietnia 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 4 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzezina – ul. Zacisze” 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 wnosić 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 i usługowej – **MN/U**, tereny usług sportu i rekreacji – **US**, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **W**, tereny drogi dojazdowej – **KD-D**, tereny drogi wewnętrznej – **KDW**; nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w południowej części obrębu Brzezina tworząc z terenami zlokalizowanymi wokół obszar zabudowy mieszkaniowej. Od północy, zachodu i wschodu graniczy z terenami rolnymi, od południa poprzez drogę gminną z terenami rolnymi i leśnymi.

Obszar opracowania tworzy ekosystem agrocenotyczny, przekształcenia siedliskowe i krajobrazowe na omawianym terenie wynikają z rolniczego użytkowania gruntów. Potencjalnie mogą tu występować gatunki pospolite, synantropijne. Nie wyklucza się możliwości występowania gryzoni objętych ochroną prawną, bezkręgowców i ptaków. Obszar opracowania może potencjalnie stanowić siedlisko żeru dla poszczególnych gatunków ornitofauny, związanych uprawami rolnymi, brak natomiast atrakcyjnych dla ptaków stanowisk lęgu. Ponadto na sąsiednich terenach funkcjonuje obecnie zabudowa mieszkaniowa, której działalność może działać odstrasżająco na zwierzęta. Na obszarze objętym planem nie występują również większe skupiska zieleni śródpolnej, w związku z czym teren ten nie ma istotnego znaczenia dla zachowania ciągłości i funkcjonalności szlaków migracyjnych. Na terenie planu dominują gleby klas bonitacyjnych VI oraz IVa. Grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w związku z planowanym zagospodarowaniem terenu.

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).

Cały obszar planu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Brzezina w gminie Miękinia dla części A, uchwalonym przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XXIV/269/12 z dnia 26.10.2013 r.

Ustalenia nowego planu mają na celu określenia przeznaczenia terenu pod tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami nieuciążliwych usług, tereny infrastruktury technicznej oraz drogę publiczną zgodnie z zaktualizowanym studium.

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 "Brzezina – ul. Zacisze" 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brzezina – ul. Zacisze" 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 i usługowej jako kontynuację zabudowy na terenach sąsiadujących, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;

2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w niewielkiej odległości od drogi powiatowej, 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 Brzezina 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, wodociągowych, kanalizacji deszczowej 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. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Brzezina – ul. Zacisze" w gminie Miękinia wymaga zmiany z uwagi na konieczność dostosowania do zaktualizowanego studium, które na tym obszarze przewiduje tereny zabudowy mieszkaniowej wraz terenami i obiektami nieuciążliwych usług towarzyszących oraz drogi publicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Brzezina – ul. Zacisze" 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, terenów infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej.

Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brzezina – ul. Zacisze" w gminie Miękinia, podstawowym dochodem Gminy będą wpływy z podatków od nieruchomości, a głównym elementem po stronie kosztów będzie realizacja