

Projekt nr 4

z dnia 5 grudnia 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLIX/XLIX/570/22
RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 30 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie
ul. Wróblowickiej w obrębie geodezyjnym Krępice w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXI/382/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru w rejonie ul. Wróblowickiej w obrębie geodezyjnym Krępice w gminie Miękinia po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia wprowadzonego uchwałą nr XXXIV/417/21 z dnia 30 września 2021r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Wróblowickiej w obrębie geodezyjnym Krępice w gminie Miękinia, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.
4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na niewystępowanie takich terenów i obszarów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 5) granica terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW oraz granica ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 6) pas zieleni izolacyjnej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, werand, ganków, zadaszeń wejściowych, balkonów, tarasów, termoizolacji, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,8m na maksymalnie 30% długości elewacji budynku; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej i portierni;
- 2) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi związane z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkańców, w tym usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji, łączności, bankowości, handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomi, sportu, rekreacji, obsługi firm, a także innych działalności służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych uciążliwości dla otoczenia, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 4;
- 3) usługach obsługi rolnictwa – należy przez to rozumieć usługi dla potrzeb produkcji rolniczej takie jak: naprawa sprzętu rolniczego, magazyny płodów rolnych, pasz, środków ochrony roślin, przechowalnie owoców i warzyw, usługi agrotechniczne;
- 4) szerokości pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami - należy przez to rozumieć sytuację, w której wskazana droga wyznaczona liniami rozgraniczającymi nie podlega poszerzeniu niniejszym planem miejscowym, zachowane są jej obecne szerokości.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 1MNU;
- 3) teren produkcyjno-usługowy, oznaczony symbolem 1P/U;
- 4) tereny usług obsługi rolnictwa i produkcji rolniczej, oznaczone symbolami 1RPU, 2RPU;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem 1WS;
- 7) teren dróg publicznych lokalnych, oznaczony symbolem 1KDL;
- 8) teren dróg publicznych dojazdowych, oznaczony symbolem 1KDD;
- 9) teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem 1KDW.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w drogach a na pozostałych terenach sieci dystrybucyjne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych;
- 3) dla infrastruktury technicznej:

- a) nie obowiązują linie zabudowy i minimalne wielkość działki,
- b) zlokalizowanej na wyodrębnionych pod nią działkach nie obowiązują ustalenia:
 - udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
 - udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnika intensywności zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nawiązywanie zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz ustala się zakaz tymczasowych obiektów usługowych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 ustala się:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 1MNU:
 - minimalną wielkość działki na 700m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 16m,
 - kąt pomiędzy 75° a 115° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej,
 - b) dla pozostałych terenów, innych niż rolne:
 - minimalną wielkość działki na 10m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 2m,
 - kąt pomiędzy 75° a 115° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym w pasie technologicznym o szerokości 14m, po 7m na obie strony od osi linii, z uwzględnieniem granicy obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) w sytuacji likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ograniczenia wskazane w pkt 1 tracą moc;
- 3) wyznacza się granicę terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW oraz granicę ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu równoznaczną z liniami rozgraniczającymi terenu 1P/U;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1MNU,
 - d) obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1ZP i 1MNU,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - f) obiektów i urządzeń do zbierania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, za wyjątkiem bieżącego zbierania odpadów wytwarzanych na obszarze planu i ich wywozu,
 - g) hodowli zwierząt;
- 5) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Wrocław – Strachowice
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków zgodnie z ustaleniami Przepisów szczegółowych niniejszej uchwały dla poszczególnych przeznaczeń,
 - b) ustala się maksymalną wysokość obiektów naturalnych, budowli oraz urządzeń lokalizowanych na dachach budynków na 175m n.p.m.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z dróg przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach 1MN, 1MNU i 1P/U dopuszcza się drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 8m,
 - b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wydzielenie placu manewrowego o minimalnych wymiarach:
 - 12,5 x 12,5m dla terenów o symbolach 1MN i 1MNU,
 - 20 x 20m dla terenu o symbolu 1P/U,
 - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m;
- 3) ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce postojowe na parkingu lub w garażu na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
 - b) 30 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów administracji, biur, banków, handlu,
 - c) 2 miejsca na 10 miejsc w obiekcie kinowym i teatralnym,
 - d) 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce na 10m² sali konsumpcyjnej dla gastronomii,
 - e) 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej przychodni zdrowia lub 1 miejsce na 1 gabinet lekarski,
 - f) 35 miejsc na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce na 2 pokoje dla hoteli i pensjonatów,
 - g) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych powyżej,

- h) 20 miejsc na każde 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych,
 - i) 8 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej lub 3 miejsca na 10 stanowisk pracy w hurtowniach, składach, magazynach, placach magazynowych,
 - j) 2 miejsca na 1 stanowisko naprawcze dla stacji obsługi pojazdów;
- 4) w sytuacji, o której mowa w pkt 3, 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;
 - 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, realizować należy jako parkingi terenowe lub wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego, lub garaże, z wyłączeniem terenów dróg;
 - 6) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD, 1KDW.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej, z wyłączeniem produkcyjnych ciągów technologicznych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym następować ma z zastosowaniem sieci nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) w terenach 1MN, 1MNU dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 500kW, z zastrzeżeniem pkt 6 i Przepisów szczegółowych niniejszej uchwały dla poszczególnych przeznaczeń;
- 5) w terenie 1P/U dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW, z zastrzeżeniem pkt 6 i Przepisów szczegółowych niniejszej uchwały dla poszczególnych przeznaczeń;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody do celów gospodarczych lub technologicznych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych;
- 2) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni lub zbiorników chłonnych, zbiorników retencyjnych, retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się przebiegi nowych podziemnych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, oraz z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 4 lub 5;

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
- 2) nie dopuszcza się sieci przesyłowych.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 4 lub 5.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- 1) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenu 1MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące na 700m²;
- 3) na każdy wydzielany lokal musi przypadać min. 700m² powierzchni działki budowlanej, na której posadowiono budynek z tym lokalem;
- 4) pomiędzy budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalne odległości:
 - a) na 8m w przypadku, gdy budynki zwrócone są do siebie ścianami z oknami lub drzwiami,
 - b) na 7m w przypadku gdy jeden ze zwróconych do siebie budynków ma ścianę bez okien i drzwi,
 - c) na 6m w przypadku gdy budynki zwrócone są do siebie ścianami bez okien i drzwiami;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 8m od terenu 1KDL,
 - b) 10m od terenu 1WS;
- 9) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2, budynki mogą być posadowione w odległości nie mniejszej niż 6m od tych dróg;
- 10) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w §7 ust. 2 pkt 4, dopuszcza się lokalizację na budynkach mieszkalnych, garażowych lub gospodarczych;
- 11) dla budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9,5m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) kształt dachu głównej bryły obiektu - dwu lub wielospadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - e) kolor pokrycia dachu – matowy: ceglasty, brązowy, szary, antracytowy;
- 12) dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) ustala się maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy;
- c) ustala się kształt dachu – jedno, dwu lub wielospadowy,
- d) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
- e) ustala się rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
- f) ustala się kolor pokrycia dachu – matowy: ceglasty, brązowy, szary, antracytowy.

§ 9. 1. Dla terenu 1MNU ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe,
 - c) budynki usługowe;
- 2) w budynkach usługowych i mieszkalno-usługowych dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 700m²;
- 4) na każdy wydzielany lokal musi przypadać min. 700m² powierzchni działki budowlanej, na której posadowiono budynek z tym lokalem;
- 5) pomiędzy budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi i usługowymi zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalne odległości:
 - a) na 8m w przypadku, gdy budynki zwrócone są do siebie ścianami z oknami lub drzwiami,
 - b) na 7m w przypadku gdy jeden ze zwróconych do siebie budynków ma ścianę bez okien i drzwi,
 - c) na 6m w przypadku gdy budynki zwrócone są do siebie ścianami bez okien i drzwiami;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 8m od terenów 1KDL,
 - b) 13m od terenu 1KDD;
- 10) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2, budynki mogą być posadowione w odległości nie mniejszej niż 6m od tych dróg;
- 11) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w §7 ust. 2 pkt 4, dopuszcza się lokalizację na budynkach mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, garażowych lub gospodarczych;
- 12) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 10m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) kształt dachu głównej bryły obiektu - dwu lub wielospadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - e) kolor pokrycia dachu – matowy: ceglasty, brązowy, szary, antracytowy;
- 13) dla budynków mieszkalno-usługowych ustala się:

- a) maksymalnie dwa lokale mieszkalne,
 - b) maksymalną wysokość na 10m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - c) kształt dachu głównej bryły obiektu - dwu lub wielospadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - f) kolor pokrycia dachu – matowy: ceglasty, brązowy, szary, antracytowy;
- 14) dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) ustala się maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy;
 - c) ustala się kształt dachu – jedno, dwu lub wielospadowy,
 - d) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - f) ustala się kolor pokrycia dachu – matowy: ceglasty, brązowy, szary, antracytowy.

§ 10. 1. Dla terenu 1P/U ustala się przeznaczenie – teren produkcyjno-usługowy.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się obiekty produkcji, przemysłu, przetwórstwa, składów, baz, magazynów, logistyki, transportu, rzemiosła, usług, w tym usług towarzyszących, stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni pojazdów, handlu detalicznego i hurtowego, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 4;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach 6m od terenów 1KDL i 1KDW,
- 6) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w §7 ust. 2 pkt 5, dopuszcza się:
 - a) wolnostojące konstrukcje o maksymalnej wysokości 10m,
 - b) konstrukcje o maksymalnej wysokości 5,5m lokalizowane na budynkach;
- 7) dla budynków:
 - a) ustala się maksymalną wysokość na 20m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) ustala się kształty dachów:
 - płaskie,
 - spadziste - jedno, dwu, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - swobodnie kształtowane.

§ 11. 1. Dla terenów 1RPU, 2RPU ustala się przeznaczenie – tereny usług obsługi rolnictwa i produkcji rolniczej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi obsługi rolnictwa,

- b) produkcję rolniczą w budynkach i urządzeniach służących bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 4,
- c) drogi transportu rolnego;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 5) w terenie 1RPU ustala się, wzdłuż terenu o symbolu 1KDD, pas wielopiętrowej zieleni izolacyjnej zimozielonej o szerokości 10m, który może być przecięty drogami transportu rolnego, innymi obiektami komunikacji i sieciami infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
- a) dla terenu 1RPU:
- 6m od terenu 1KDL,
 - 10m od terenu 1KDD,
- b) dla terenu 2RPU 6m od terenów 1KDL i 1KDW;
- 7) dla budynków:
- a) ustala się maksymalną wysokość na 20m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy,
- c) ustala się kształty dachów:
- płaskie,
 - spadziste - jedno, dwu, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - swobodnie kształtowane.

§ 12. 1. Dla terenu 1ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki.

§ 13. 1. Dla terenu 1WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią ciekły wodne.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich, uzbrojenia terenu i zieleni.

§ 14. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie - teren dróg publicznych lokalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się szerokości pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie – teren dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się szerokości pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, z lokalnymi poszerzeniami w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych.

2. Teren 1KDW stanowi poszerzenie drogi wewnętrznej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się szerokość od 2,3m do 3m w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL, 1KDD, 1KDW, 1ZP, 1WS;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/...../22
Rady Gminy Miękinia
z dnia 30 grudnia 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/...../22

Rady Gminy Miękinia

z dnia 30 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Miękinia stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z dochodów własnych bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/...../22
Rady Gminy Miękinia
z dnia 30 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

W wyniku wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie złożono uwag.
Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/...../22

Rady Gminy Miękinia

z dnia 30 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.pdf

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

W dniu 31 maja 2021r. Rada Gminy Miękinia podjęła uchwałę nr XXXI/382/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Wróblowickiej, w obrębie geodezyjnym Krępace w gminie Miękinia. Granice planu wyznaczono w rejonie ulic: Wróblowickiej, Nowej, Fabrycznej, Składowej.

Podjęcie uchwał poprzedzone zostało wykonaniem przez analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Obowiązkową zawartość uzasadnienia wskazuje z art. 15 ust. 2.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci rysunku planu. Rysunek planu wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, która została pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Średzkiego. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do w/w uchwały. Ponadto do uchwały dołączono również dwa inne załączniki. Załącznik nr 2 to rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Załącznik nr 3 to rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Załącznik nr 4 to dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego GML. Począwszy od 31 października 2020r. organy właściwe do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tworzą oraz prowadzą, w tym aktualizują i udostępniają, zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 214).

Wskazać też należy, że w planie miejscowym obowiązkowo określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w niniejszym planie nie określono części obowiązkowego zakresu, tj. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na niewystępowanie takich terenów i obszarów w obszarze objętym planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planu miejscowego są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia wprowadzonego uchwałą nr XXXIV/417/21 z dnia 30 września 2021r. W obszarze objętym planem dokument ten wskazał Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących i tereny aktywności gospodarczej. Zapisy planu miejscowego spełniają wytyczne wskazane w studium.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny jest to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne danego terenu. Wskazać należy, że czynnikami ładu przestrzennego są:

- odpowiednie rozmieszczenie przestrzenne w optymalnych miejscach poszczególnych funkcji/terenów,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji, unikanie występowania konfliktów, lub ich minimalizacja,

-odpowiednia struktura pionowa, zachowanie proporcji wysokości zabudowy,

-odpowiednia struktura pozioma, zachowanie harmonijnych struktur użytkowania i władania (publicznego i niepublicznego), lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy.

Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich przebiegów linii zabudowy. Zapisy planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebiegi linii wskazane są na rysunku planu. Zapisy uchwały zawierają ustalenia dot. odległości wyznaczonych linii głównie od dróg. Zastosowane ustalenia dla poszczególnych funkcji powodują utrzymanie harmonijnej całości uwzględniającej wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ponadto zastosowano ustalenia dotyczące: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i gabarytów budynków, rodzajów, kształtów i pokrycia dachów. W niniejszym planie ustalono rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, dla części terenów dopuszczono lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalono maksymalne wysokości budynków, ustalono pozostałe gabaryty zabudowy, dla części terenów ustalono zakaz zabudowy kubaturowej, w sytuacji scaleń i podziałów nieruchomości ustalono minimalne parametry działek, dla części terenów ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych. Dla zabezpieczenia przed nadmiernym zagęszczeniem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wprowadzono ustalenia dotyczące odległości pomiędzy budynkami i powierzchni działek przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu architektonicznego, zdefiniowanego wyżej.

Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące: przekroczeń standardów jakości środowiska, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczalnych poziomów hałasu. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne. Na tych gruntach plan miejscowy wprowadził przeznaczenie związane wyłącznie z gruntami rolnymi, tj. obsługi rolnictwa i produkcji w budynkach i urządzeniach służących bezpośrednio produkcji rolniczej.

Grunty leśne w obszarze objętym planem nie występują.

Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan wyznaczył strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych i wprowadził dla niej ustalenia.

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące zakazu powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie konieczności wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Walory te definiuje się jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W pierwszym rzędzie niezbędne jest dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu zarówno o właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Ten aspekt plan miejscowy wypełnił. Na etapie planowania należy również uwzględnić ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie decyzji. Trzeba rozważyć przykładowo konieczność ewentualnych przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Ponadto, już na etapie planowania wziąć pod uwagę należy koszt realizacji przedsięwzięć.

Planowanie jest bowiem tylko wprowadzeniem do realizacji inwestycji. Planowanie powinno zawierać wobec tego także element planowania finansowego i przewidywać podział kosztów między podmioty realizujące te plany. Na potrzeby planu sporządza się prognozę skutków finansowych, która wskazuje dochody i koszty związane z realizacją ustaleń planu miejscowego.

Uwzględnienie prawa własności.

Odnosnie prawa własności, przepisy wskazują w szczególności, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, oraz że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że niniejszy plan nie narusza praw własności.

Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie tym wskazać należy, że potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych. Dwa ostatnie nie występują w obszarze objętym planem. Nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa to oprócz wszelkiego rodzaju ciągów komunikacyjnych obiekty wojska, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej. Te również w obszarze objętym planem nie występują. Plan przedstawia się do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Na obszarze objętym planem występują ograniczenia wysokości obiektów wynikające z lokalizacji lotniska Wrocław-Strachowice.

Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są m.in. poprzez wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Niniejszy plan miejscowy wskazał wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i wyznaczył takie przestrzenie, tj. drogi publiczne, drogi wewnętrzne, zieleń. Wskazano ustalenia dla tych terenów.

Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie tym niniejszy plan miejscowy wskazał szereg ustaleń odnoszących się do modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji a także infrastruktury technicznej. Wskazano ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, przesył energii elektrycznej, gaz i ciepło. Wskazano również ustalenia dot. systemu telekomunikacyjnego.

Uwzględnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, spełnia się na dwóch etapach procedury. Pierwszy poprzez możliwość składania wniosków do sporządzanego planu. Wskazuje to ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ogłoszenie opublikowane zostało w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenie wywieszono zostało na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu i wsi, opublikowane na stronie internetowej Urzędu. Drugi poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, poprzez uczestniczenie w dyskusji publicznej dot. niniejszego planu miejscowego i poprzez możliwość składania uwag do udostępnionego projektu planu. Możliwości te wskazuje ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie i obwieszczenie upublicznia się w analogiczny sposób jak w sytuacji przystąpienia. Obie formy, obwieszczenie i ogłoszenie dot. obu przypadków, wskazują możliwość użycia

środków komunikacji elektronicznej. Wyłożenie projektu planu następuje po zakończeniu etapu opiniowania, uzgadniania. Po wyłożeniu istnieje możliwość składania uwag do projektu planu wraz z prognozą.

Uwzględnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Odnosząc się do jawności i przejrzystości procedur planistycznych wskazać należy przede wszystkim, że procedurę planistyczną przeprowadza się zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego powiadomiono poprzez upublicznienie ogłoszeń i obwieszczeń. Obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu wskazało nieprzekraczalny termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynął żaden wniosek. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozpatrzenia wniosków. W wyniku wysłanych (do wymaganych przepisami instytucji) zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski złożyło część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono wizje terenowe. Po analizach: stanu istniejącego, obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz złożonych wniosków wykonano projekt planu miejscowego wraz z wymaganymi prognozami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedkłada się do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień. Uzyskano opinie i uzgodnienia od części instytucji. Pozostała część organów nie wypowiedziała się co jest jednoznaczne ze stanowiskiem pozytywnym. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. Wyznaczono termin dyskusji publicznej i termin składania uwag. W wyznaczonym terminie uwag nie złożono. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia o ich rozpatrzeniu.

Dokumentacja planistyczna jest dostępna w siedzibie Urzędu Gminy i możliwy jest do niej wgląd.

Uwzględnienie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zastosowano zapisy wskazujące, że zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę również do celów przeciwpożarowych. Jednocześnie w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację ujęć wody do celów gospodarczych lub technologicznych. Plan przedstawia się do zaopiniowania zarządcy sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan miejscowy wprowadził:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN;
- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 1MNU;
- teren produkcyjno-usługowy, oznaczony symbolem 1P/U;
- tereny usług obsługi rolnictwa i produkcji rolniczej, oznaczone symbolami 1RPU, 2RPU;
- teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem 1WS;
- teren dróg publicznych lokalnych, oznaczony symbolem 1KDL;
- teren dróg publicznych dojazdowych, oznaczony symbolami 1KDD;
- teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem 1KDW.

Plan ustalił również przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, granice strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, pasa zieleni izolacyjnej. Zastosowano ustalenia do powyższych. Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów i określając ich sposób zagospodarowania i korzystania wazono interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu wskazał tereny możliwe do zagospodarowania przez jednostki prywatne. Dotyczy to terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, P/U, RPU, ZP. Projekt planu wskazał tereny możliwe do zagospodarowania również przez jednostki publiczne. Dotyczy to pozostałych terenów. Zarówno interesy prywatne jak i publiczne zostały poszanowane i odpowiednio wyważone. Istniejący sposób

zagospodarowania terenów niezabudowanych nie będzie podlegał ochronie. Zmierać się będzie do zmian polegających na zabudowie terenów rolnych. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są częścią dwóch prognoz do projektu planu miejscowego.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W niniejszym planie przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią przy jednoczesnym poszanowaniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wyznaczenie niezbędnych odcinków nowych dróg. W obszarze objętym planem nie wskazuje się możliwości wprowadzenia nowych elementów publicznego transportu zbiorowego. Najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej jest we wsi Krępace. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest w drogach istniejących w obszarze planu jak i poza jego granicami.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy (w sprawie aktualności studium i planów miejscowych), o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Miękinia posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, opracowanie wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji lokalizacyjnych, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego). Sporządzenie planu jest spójne z tym dokumentem.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego będą miały wpływ na finanse publiczne. Sytuację tą analizuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja infrastruktury technicznej będących w gestii Gminy. Głównym elementem po stronie dochodów będzie zwiększenie wpływów w wyniku podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i ewentualnych opłat planistycznych.

Wójt Gminy przedstawia Radzie Gminy projekt planu miejscowego. Nie przedstawia obowiązkowej listy nieuwzględnionych uwag, ze względu na brak jakichkolwiek uwag do projektu planu miejscowego.

Rada Gminy podejmuje niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu, że plan ten nie narusza ustaleń studium. Rada jednocześnie rozstrzyga 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. Projekt rozstrzygnięcia zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Załącznik nr 3 do uchwały zawiera informację o rozpatrzeniu uwag.

Mając powyższe na uwadze uznaje się za zasadne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Wróblowickiej w obrębie geodezyjnym Krępace w gminie Miękinia.