

UCHWAŁA NR 656/23
RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI

z dnia 26 maj 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ul. Wiśniowa / ul. Kościuszki” w miejscowości Lutynia w gminie Miękinia – części A i B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 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/381/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ul. Wiśniowa / ul. Kościuszki” w miejscowości Lutynia w gminie Miękinia, zmienionej uchwałą nr XXXIX/473/22 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2022r., po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonym przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr LIV/464/23 z dnia 28 kwietnia 2023r., uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ul. Wiśniowa / ul. Kościuszki” w miejscowości Lutynia w gminie Miękinia – części A i B, 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 krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) 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, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich przestrzeni 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) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 5) granica strefy ochrony ekspozycji „E”;
- 6) granica terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100kW oraz granica ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie zagospodarowaniu i użytkowaniu.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, których 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.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się teren produkcyjno-usługowy, oznaczony symbolem P/U.

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 wyznaczonego terenu;
- 2) dla zabudowy istniejącej:
 - a) w sytuacji zmiany gabarytów, wysokości, ilości kondygnacji, rodzaju pokrycia dachu, kształtu dachu lub koloru dachu ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków lub ustala się utrzymanie istniejących parametrów i form,
 - b) dopuszcza się zachowanie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z dotychczasowego zagospodarowania terenu,
 - c) przekraczającej linie zabudowy ustala się zakaz zmiany wysokości, zmiany ilości kondygnacji, zmiany gabarytów, z wyjątkiem termoizolacji, w częściach które przekroczyły linie zabudowy;
- 3) dopuszcza się sieci dystrybucyjne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej:
 - a) nie obowiązuje minimalna wielkość działki, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 pkt 3 lit. a,
 - b) zlokalizowanych na wyodrębnionych pod nich działkami 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 ustala się zakaz:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

§ 5. 1. 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.

2. W zakresie ochrony ekspozycji ustala się strefę ochrony ekspozycji „E”, w granicach wskazanych na rysunku planu, obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego ekspozowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych, w której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów dysharmonijnych lub przysłaniających chronioną ekspozycję.

§ 6. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się ochronę przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”.

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) minimalną wielkość działki na 5m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki na 2,5m,
 - c) kąt pomiędzy 75⁰ a 115⁰ położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - d) 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 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 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 100kW oraz granicę ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu równoznaczną z liniami rozgraniczającymi terenu P/U;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem,
 - 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) na obszarze planu miejscowego obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław – Strachowice, a także ochrona lotniczego urządzenia naziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego.

§ 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) 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 wykonanie placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5m,
 - 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) 30 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów administracji, biur, banków, handlu,
 - b) 2 miejsca na 10 miejsc w obiekcie kinowym i teatralnym,
 - c) 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce na 10m² sali konsumpcyjnej dla gastronomii,
 - d) 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej przychodni zdrowia lub 1 miejsce na 1 gabinet lekarski,
 - e) 35 miejsc na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce na 2 pokoje dla hoteli i pensjonatów,
 - f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych powyżej,
 - g) 20 miejsc na każde 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych,
 - h) 8 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej lub 3 miejsca na 10 stanowisk pracy w hurtowniach, składach, magazynach, placach magazynowych,
 - i) 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.

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 ciągów technologicznych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym następować ma z zastosowaniem sieci nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100kW oraz o mocy zainstalowanej przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) 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:
 - a) zbiorników bezodpływowych,
 - b) lokalnych oczyszczalni ścieków.

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 istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się przebiegi nowych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizację 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;
- 5) nie dopuszcza się sieci przesyłowych.

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.

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.

§ 8. 1. Dla terenu P/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 związanych z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkańców, w tym usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji, łączności, bankowości, handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomi, obsługi firm, a także innych działalności służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, które nie stwarzają zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, 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 20% 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:
 - a) 8m od drogi powiatowej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) 8m od drogi gminnej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) 4m od południowej granicy obszaru objętego planem;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy;
- 7) przy południowej granicy planu, w miejscach braku zabudowy, należy urządzić pas zieleni izolacyjnej zimozielonej o minimalnej szerokości 3m;
- 8) dla budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 10m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,

c) dachy:

- płaskie, spadziste dwuspadowe lub naczółkowe,
- o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰,
- kryte dowolnymi materiałami w odcieniach kolorów ceglastego lub szarego,
- z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych.

§ 9. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miękini.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Miękini

Adam Zaniewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miękini
z dnia 2023 r.
Zalacznik1.pdf

rysunek planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miękini
z dnia.....2023 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 Miejska 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 budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miękini
z dnia.....2023 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie złożono uwag wymagających rozpatrzenia przez Radę Miejską.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miękini
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

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/381/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ul. Wiśniowa / ul. Kościuszki” w miejscowości Lutynia w gminie Miękinia. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wykonaniem przez Wójta 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. Granica planu opiera się na ul. Wiśniowej, ul. Kościuszki, terenach zabudowy zagrodowej i terenach rolnych z pozostałych stron. W dniu 28 lutego 2022r. Rada Gminy podjęła uchwałę zmieniającą uchwałę nr XXXI/381/21, dzieląc obszar opracowania na części A i B. Części te mogą być uchwalane wspólnie lub osobnymi planami.

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. 1.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ul. Wiśniowa / ul. Kościuszki” w miejscowości Lutynia w gminie Miękinia 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 mapie zasadniczej w postaci wektorowej i mapie ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej, które zostały pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (nr licencji GKK.6642.1045.2021_0218_P). Rysunek planu w skali 1:1000 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 krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem, 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, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 gminy Miękinia, uchwalonym przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XXXIV/417/21 z dnia 30 września 2021r., zmienioną uchwałą nr LIV/646/23 z dnia 28 kwietnia 2023r. W obszarze objętym planem dokument ten wskazał tereny aktywności gospodarczej.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ukształtowanie przestrzeni odpowiedniej dla terenów aktywności gospodarczych. Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich przebiegów linii zabudowy, w tym wypadku linii

nieprzekraczalnych. Zapisy planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebiegi linii wskazane są na rysunku planu. Zapisy uchwały zawierają ustalenia dot. odległości wyznaczonych linii od dróg. Plan miejscowy wprowadził nowe przeznaczenie, tj. produkcję i usługi. Zastosowane ustalenia 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 zabudowy, rodzajów, kształtów i kolorystyki dachów.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Część obszaru objętego planem objęty został strefą ochrony ekspozycji „E”, obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych, w której obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów przysłaniających chronioną ekspozycję lub dysharmonizujących z otaczającą zabudową pod względem wysokości, wielkości oraz kolorystyki. 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, w tym gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące: przekroczeń standardów jakości środowiska, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko. Wskazano również ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne klas II, III w części B (łączna pow. 0,4979ha), oraz grunty budowlane (łączna pow. 1,6624ha) w części A. Plan miejscowy zmienia grunty rolne na cele nierolnicze. Aby zmienić przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze należy uzyskać zgodę właściwego ministra ds. rolnictwa. Zgodę taką uzyskano.

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 strefę ochrony ekspozycji „E”. Wprowadzono dla nich 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 chociażby zakazu powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska, zakazu lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Dla tych ostatnich obowiązują ograniczenia w poziomach hałasu. 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 o rozmieszczenie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy. Ten aspekt plan miejscowy wypełnił. 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 ingeruje w prawa własności, pod względem zagospodarowania nieruchomości wyłącznie wg zasad wskazanych w niniejszym planie.

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. Żadne z powyższych 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.

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 nie wskazał przestrzeni publicznych.

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, gaz i ciepło. Wskazano również ustalenia dot. systemu telekomunikacyjnego a także dot. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł.

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, stronie internetowej Urzędu oraz w BIP 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 publikuje się w sposób analogiczny jak wskazano powyżej. Obie formy, obwieszczenie i ogłoszenie dot. obu przypadków, wskazują możliwość użycia środków komunikacji elektronicznej. Wyłożenie projektu planu następuje po zakończeniu etapu opiniowania, uzgadniania i uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 ogłoszenie w prasie lokalnej i poprzez obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń. Obwieszczenie i ogłoszenie wskazało nieprzekraczalny termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski. Nie wystąpiła konieczność dokonania ich rozpatrzenia. Po wyznaczonym terminie wnioski również nie wpłynęły. W wyniku wysłanych (do wymaganych przepisami instytucji) zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski złożyło część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono inwentaryzację terenową na potrzeby projektu planu miejscowego. 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 uzgodnienia i opinie od części instytucji. Pozostała część organów nie wypowiedziała się, co jest jednoznaczne z zaopiniowaniem i uzgodnieniem projektu planu. Wystąpiono do ministra właściwego ds. rolnictwa o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Uzyskano tzw. „zgodę rolną”. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną. W wyznaczonym terminie złożono uwagi, które Burmistrz rozpatrzył pozytywnie. W związku z tym ponowiono niezbędne czynności, tj. niezbędne uzgodnienia, które uzyskano. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu i w tym okresie przeprowadzono dyskusję publiczną. Po tym uwagi nie wpłynęły.

Dokumentacja planistyczna dostępna była w czasie całego procesu sporządzania planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Miękini i możliwy był 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, w tym również do celów przeciwpożarowych. Jednocześnie w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych.

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 produkcyjno-usługowy i ustalił dla niego przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan nie wyznaczył innych terenów. Wyznaczony teren jest możliwy do zagospodarowania przez jednostki prywatne. Interesy prywatne zostały poszanowane i odpowiednio wyważone, m.in. przy uwzględnieniu obecnego sposobu zagospodarowania. Nie występują tereny publiczne. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są częścią dwóch prognoz do projektu planu miejscowego. Analiza taka stanowi też część tzw. „wniosku rolnego”.

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 nie wyznaczenia żadnej drogi. Wieś Lutynia obsługiwana jest poprzez komunikację autobusową, z przystankiem przy ul. T. Kościuszki (ok. 16m od obszaru objętego planem). Plan miejscowy nie obejmuje dróg.

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 (analizy 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). Niniejszy plan miejscowy pokrywa się z wynikami analizy.

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 dochodów będzie zwiększenie wpływów w wyniku podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i opłat planistycznych. Koszty mogą nie wystąpić. Nie przewiduje się aby ustalenia niniejszego planu miały znaczny wpływ na finanse publiczne, inne niż gminne.

Burmistrz Miękinia przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego z listą ewentualnych nieuwzględnionych uwag.

Rada Miejska będzie podejmować niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu, że plan ten nie narusza ustaleń studium. Rada Miejska jednocześnie będzie rozstrzygać 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. Rada będzie rozstrzygać także o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, przekazanych przez Burmistrza. Zawarte jest to w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ul. Wiśniowa / ul. Kościuszki” w miejscowości Lutynia w gminie Miękinia – części A i B uznaje się za zasadne.