

**UCHWAŁA NR 655/23**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI**  
**z dnia 26 maja 2023**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wilkszyn-Miłoszyn”  
w obrębie geodezyjnym Wilkszyn w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXI/380/2021 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wilkszyn-Miłoszyn” w obrębie geodezyjnym Wilkszyn w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, Rada Miejska w Miękini uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wilkszyn-Miłoszyn” w obrębie geodezyjnym Wilkszyn w gminie Miękinia, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty do parkowania** - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych

w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni działki;

- 8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.
- 10) **inwestycje nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć inwestycje, których uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, nie może wykroczać poza teren lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego;
- 4) symbole terenów;
- 5) symbole wydzielen w wewnętrznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) wymiarowanie linii zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod usytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 2) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów przeznaczonych pod działalność usługową, w tym:
  - a) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu,

- b) **gastronomia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, barów, kawiarni, koktajl-barów, winiarni, pubów, stołówek, obiektów służących działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu,
  - c) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw,
  - d) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - e) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu,
  - f) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - g) **obsługa ludności i firm** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację punktów usług fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania, wypożyczalnie filmów, produkcja drobna związana z obsługą mieszkańców, a także obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - h) **obiekty wychowania i kształcenia**– tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu,
  - i) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej, świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych;
- 3) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu.

2. W obszarze planu dopuszcza się zielen i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

#### § 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) dla działek infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych - nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 2) o ile ustalenia dla terenu nie stanowią inaczej wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 15 m, przy czym nie dotyczy to budowli sieci i infrastruktury technicznej oraz budowli infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w całym obszarze planu obowiązują powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. Wysokość budowli usytuowanych w obrębie terenów nie może przekraczać 190,00 m npm;
- 4) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, nie może być mniejsza niż 5m od krawędzi jezdni przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które nie są dojazdem do innych działek budowlanych;
- 5) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, linie zabudowy oraz posiadają funkcję niezgodną przeznaczeniem terenu dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących parametrów,
  - b) remont, przebudowę,
  - c) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 6) w obszarze planu występują tereny sąsiadujące z ciekim Uchodza, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40<sup>0</sup> do 140<sup>0</sup>;
- 2) powierzchnia działki, nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12m.

§ 7. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) **MN,U**- należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) **MN** - należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach planu występują obszary na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (Q 0,2%).

3. W granicach planu występują obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczaniu których przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

4. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 8. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, obejmującą cały obszar planu, w obrębie której obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 4) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione, dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, tożsamą z obszarem objętym ewidencją zabytków archeologicznych, obejmującą cały obszar planu. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
  - 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
  - 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
    - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
    - b) do zbiorników bezodpływowych;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 6 dopuszcza się:
    - a) siecią kanalizacji deszczowej,
    - b) zagospodarowanie na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, retencyjno-odparowujących lub dołów chłonnych,
    - c) do rowów lub cieków wodnych,
    - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) Na terenach działek budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do cieku wodnego lub gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 500kW, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
  - 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
    - a) z sieci gazowej,
    - b) zbiorników na gaz;
  - 9) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznej,
    - b) z ogniw fotowoltaicznych o mocy do 500kW;
  - 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się remonty istniejących sieci napowietrznych w formie napowietrznej i kablowej;
  - 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
  - 12) linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne przy czym dopuszcza się remonty istniejących sieci napowietrznych w formie napowietrznej i kablowej;
  - 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 8 m;
  - 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5 m;

3) obowiązuje wyposażenie dróg, o których mowa w pkt 1 w kanały technologiczne umożliwiające prowadzenie sieci światłowodowych lub innych sieci telekomunikacyjnych, przeznaczonych dla łączności internetowej;

3. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny, wliczając w to garaż,

b) dla biur, administracji, handlu detalicznego, co najmniej 3 miejsca postojowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) dla kin i teatrów co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 miejsc dla użytkowników, dla pozostałych obiektów kultury 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) dla gastronomii, co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 miejsc do konsumpcji,

e) dla obsługi turystyki, co najmniej 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,

f) dla obiektów sportu i rekreacji, z wyłączeniem placów zabaw, co najmniej 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników,

g) dla szkół 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy dla pozostałych obiektów wychowania i kształcenia, co najmniej 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

h) dla przychodni zdrowia co najmniej 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla pozostałych obiektów zdrowia i opieki społecznej co najmniej 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

i) dla obsługi ludności i firm, co najmniej 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

j) dla bazy transportowej – 1 miejsce postojowe na 125m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

k) dla usług nie wymienionych powyżej - 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;

3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2.

§ 10. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

1) dla terenu 1KDW - na 0,01%;

2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 - na 30%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dla terenów**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym z zastrzeżeniem ust. 2;

2) uzupełniająca:

a) biura,

b) zdrowie i opieka społeczna,

c) obsługa ludności i firm,

d) infrastruktura drogowa,

e) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę w układzie bliźniaczym dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (B).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 9m;
- 7) obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 36<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 8) obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, matowych;
- 9) dla budynków mieszkalnych obowiązuje zastosowanie elewacji tynkowanych w naturalnych odcieniach piaskowych oraz bieli;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.
- 11) obowiązuje zachowanie wskaźnika:
  - a) co najmniej 700m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na mieszkanie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) co najmniej 450 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na mieszkanie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 12) odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolno stojącymi, usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 8m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od dróg przyległych;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN,U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) baza transportowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura drogowa,

c) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. Nie dopuszcza się rozbudowy istniejącej bazy transportowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;

4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;

5) wysokość budynków nie może przekraczać:

a) 9m w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 12m w przypadku zabudowy usługowej;

6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

7) obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 36<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;

8) obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, matowych;

9) dla budynków mieszkalnych obowiązuje zastosowanie elewacji tynkowanych w naturalnych odcieniach piaskowych oraz bieli;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;

11) obowiązuje zachowanie wskaźnika co najmniej 700m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na mieszkanie,

12) odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolno stojącymi, usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 8m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,

b) 6m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;

2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3WS** ustala się jako przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia wodne;

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) infrastruktura drogowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

3. W zakresie infrastruktury drogowej dopuszcza się drogowe obiekty inżynierskie.

4. Dojazd do terenu od przyległych dróg lub terenów.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – droga wewnętrzna;

2) uzupełniające:



a) infrastruktura techniczna,

b) miejsca postojowe.

2. Szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miękini.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Miękini

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Miękinii

z dnia ..... 2023 r.

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

Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej, złożonej w dniu 15.03.2023r. dotyczącej uwagi w sprawie wskazania jakim wodociągiem odbywać się będzie zaopatrzenie w wodę, czy będzie to miało negatywny wpływ na infrastrukturę wodociągową w Wilkszynie. Czy dzięki tej zmianie nastąpi modernizacja sieci wodociągowej w Wilkszynie.

#### **Uzasadnienie**

*W miejscowym planie zagospodarowania ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Takie zasady zostały w przedmiotowym projekcie ustalone. W całym obszarze planu dopuszcza się budowę sieci zasilających, podobnie jak i w innych obowiązujących planach miejscowych dotyczących rejonu opracowania. W obszarze opracowania – występuje sieć wodociągowa, w związku z powyższym przewiduje się wykorzystanie istniejących sieci, jak i również sukcesywny rozwój sieci zgodnie z występującymi potrzebami. Projekt planu nie ustala harmonogramu inwestycji w obszarze opracowania. Brak też przesłanek dla negatywnej oceny wpływu przedmiotowego projektu planu miejscowego na infrastrukturę wodociągową w Wilkszynie. Z uwagi na fakt, iż w uwadze nie wskazano w jaki sposób kwestionowane są ustalenia planu i co jest przedmiotem uwagi, brak jest możliwości uwzględnienia uwagi. Zadane pytania wykraczają poza obszar i zakres opracowania.*

Załącznik Nr 3 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 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, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Miękini

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest realizacją polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia. Uchwalenie planu ma na celu uporządkowanie dokumentacji planistycznej gminy i dostosowanie do stanu faktycznego. Część obszaru nie była objęta żadnym planem miejscowym, na części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Wilkszyn, Pisarzowice, Piskorzowice i Brzezinka Średzka w gminie Miękinia, uchwalony przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XX/186/16 z dnia 31 maja 2016 r.

W obszarze objętym planem powstała zabudowa jednorodzinna na podstawie wydawanych warunków zabudowy.

W południowej części obszaru objętego opracowaniem znajdowała się zabudowa rolnicza – zagrodowa i produkcji rolnej, niemniej jednak, ze względu na wydane wcześniej warunki zabudowy dla gospodarstwa rolnego, które nie odpowiadały wymogom konserwatorskim zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, aby nie naruszać interesu rozbudowywanego gospodarstwa rolnego, zdecydowano się na ograniczenie obszaru planu, co nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu.

**1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)**wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia planu w tym zakresie. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób z niepełnosprawnościami;

6)**walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7)**prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)**potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9)**potrzeb interesu publicznego** –w obszarze planu nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne;

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)**zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął jeden wniosek ze strony społeczeństwa, który został uwzględniony. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 13.03.2023r. do 03.04.2023r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego, w dniu 22.03.2023r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona;

12)**zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13)**potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

**2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

**3.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku zaplanowania podstawowego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby

zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego;

**2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się przy drodze gminnej;**

**3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny;**

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej;**

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** W dniu 26 października 2018r. Rada Gminy Miękinia przyjęła uchwałę nr XLVI/507/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Miękinia. W przytoczonej uchwale stwierdza się o aktualności opracowań planistycznych. W wynikach sporządzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych określono, że na obszarach, gdzie plany już obowiązują należy je aktualizować, dostosowując do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Opracowanie przedmiotowego planu jest spowodowane potrzebą dostosowania dokumentów planistycznych do stanu istniejącego.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Bilans finansów publicznych wykonany dla przedmiotowego planu będzie dla budżetu gminy korzystny i przewiduje wzrost rocznych dochodów podatkowych od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych. W obszarze planu występuje wewnętrzna droga gminna, niemniej jednak jest ona częściowo zrealizowana.