

UCHWAŁA NRLVI/673/23
RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI
z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła 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 2023 r., poz. 40 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr XLV/526/22 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia zatwierdzonego uchwałą nr LIV/646/23 Rady Miejskiej w Miękini z dnia 28 kwietnia 2023r. uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia, przyjęty uchwałą nr XL/410/09 Rady Gminy Miękinia z dnia 25 września 2009r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 listopada 2009 r., Nr 190, poz. 3339.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

§ 2. W uchwale o której mowa w § 1, ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 5 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„obowiązują następujące ograniczenia na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B” – wyznaczonej na rysunku planu w granicach której obowiązuje:

- a) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- b) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej;
- c) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki użytych materiałów elewacyjnych – elewacje tynkowe lub ceglane;
- d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- e) 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;
- f) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

2. uchyla się § 12,

3. § 13 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) produkcja, składy, magazyny, handel hurtowy, obsługa transportu, logistyka,

- b) usługi, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- 2) uzupełniające:
- a) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne,
 - b) zieleni,
 - c) zbiorniki wodne, retencyjne, wody powierzchniowe,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej."
4. § 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
"Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość dla:
 - a) budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem urządzeń technicznych, w tym urządzeń technologicznych obudowanych lokalizowanych na dachach tych budynków) – 50m,
 - b) budowli – 50m,
 - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 6m.
 - 2) wskaźnik zabudowy – maksymalnie 80%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 2,0,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - 5) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną – 8m,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG w pasie terenu o szerokości 30m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.KDL maksymalna wysokość budynków i budowli - 12m,
 - 7) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.AG należy uwzględnić rezerwę terenu pod rozwój komunikacji w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy; w przypadku odstąpienia od jej realizacji lub zmiany przebiegu ustalenie staje się nieobowiązujące,
 - 8) dowolny rodzaj pokrycia i geometria dachu,
 - 9) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także granice ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG"
5. § 13 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
"Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG – z dróg publicznych klasy „L” – lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL i 4.KDL,
 - 2) zakazuje się lokalizacji bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 94 zlokalizowanej poza granicami planu,
 - 3) w przypadku likwidacji istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDL i włączenia tego terenu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.AG ustala się obowiązkowe miejsce włączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - 4) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) na terenach 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG, z wyłączeniem budynków bez stanowisk pracy:
 - a) 2 stanowiska na 10 miejsc pracy lub 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej pod produkcję, składy, magazyny, handel hurtowy, obsługę transportu, logistyki oraz usług,
 - b) dopuszcza się sposób ustalania ilości miejsc postojowych, o których mowa w lit.a) zależnie od potrzeb wynikających ze specyfiki inwestycji,

- c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych oraz transportu rolnego wraz ze skrzyżowaniami na ich poszerzenie."

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miękinia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miękini
z dnia
Załącznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miękinii
z dnia

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

Z uwagi na brak uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miękini
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania

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
Załącznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Miękinii
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia**

Projekt zmiany miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XLV/526/22 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia. Zmiana planu miejscowego obejmuje swoim zakresem korektę maksymalnej wysokości oraz wprowadzenie możliwości realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii na terenach 1.AG, 2.AG, 3.AG przewidzianych w planie obowiązującym pod tereny aktywności gospodarczej, zmianę terenów obsługi komunikacji samochodowej z usługami pod tereny aktywności gospodarczej – aktualne oznaczenie na rysunku planu symbolem „4.AG”.

Sporządzenie projektu zmiany planu wyczerpuje określony w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Miękinia.

Obszar planu położony jest częściowo w granicach Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, obejmującej w tym rejonie również część gminy Środa Śląska.

Do zmiany obowiązującego planu przystąpiono na wniosek Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Uchwała inicjująca ściśle określiła zakres możliwych do wprowadzenia zmian w obowiązującym planie miejscowym. W ramach zmiany planu, skorygowano wysokość budynków, budowli oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. W planie ustalono lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na terenach oznaczanych na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4AG.

Zmiana rysunku planu umożliwi zagospodarowanie terenu zgodnie z zapisami planu miejscowego.

Korekta rysunku planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren przeznaczony jest pod tereny aktywności gospodarczej (przemysł, składy, bazy, magazyny hurtownie, stacje paliw, warsztaty, pracownie, usługi itp.)

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 zmiany projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące wysokości zabudowy. 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; 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 zmiany planu. Projekt zmiany 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 wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze nie występują chronione grunty rolne.

4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia planu w tym zakresie. Wprowadzono ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez 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. Zmieniono przeznaczenie terenu obsługi komunikacji samochodowej z usługami pod tereny aktywności gospodarczej – aktualne oznaczenie na rysunku planu symbolem „4.AG” zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia.
- 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 wskazano tereny niezbędne do realizacji szczegółowych celów publicznych o znaczeniu lokalnym (m.in. realizacji inwestycji drogowych);
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- 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 zmiany planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu zmiany planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 zmiany miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 10.05.2023r. do 31.05.2023r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Miękinii, w dniu 17.05.2023r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;
- 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu zmiany 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.

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 zmiany 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 jest opracowana zgodnie z §10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021r. 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 zmiany 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** – w obszarze planu nie sytuje się nowych struktur osadniczych;
- 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – w obszarze objętym zmianą planu nie wprowadza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 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 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 nie jest spowodowane brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. Inwestycje w obszarze planu stanowią lokalne cele publiczne i obciążą budżet gminy. W zakresie inwestycji przyznane zostały gminie środki z budżetu centralnego.

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowej zmiany planu.