

Uchwała nr XII/135/25
Rady Miejskiej w Miękinii
z dnia 29 kwietnia 2025

Projekt nr 8

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Pisarzowice 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 2024 r., poz. 609) oraz art. 20, ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr LXV/683/24 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 31 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Pisarzowice 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 Miękinii z dnia 28 kwietnia 2023 r. uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Pisarzowice w gminie Miękinia, przyjęty uchwałą nr VIII/68/07 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 maja 2007 r., nr 132, poz. 1723.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne - załącznik nr 3.

§ 2. W uchwale o której mowa w § 1, ust. 1:

- 1) w § 4 ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a o brzmieniu: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi”,
- 2) w § 5 pkt 1 po symbolu 3MN/U stawia się przecinek i dodaje się symbol MNW-U,
- 3) w § 9 ust. 1 pkt 2 po symbolu 3MN/U stawia się przecinek i dodaje symbol MNW-U”
- 4) w § 12 po ust. 2 dodaje się ust. 3 o brzmieniu:

„3. Dla terenu oznaczonego na części graficznej zmiany planu symbolem MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi, z wyłączeniem usług handlu wielko powierzchniowego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren KR i 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną zlokalizowaną poza granicami opracowania zmiany planu,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - h) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, w odcieniach czerwieni i brązu;

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miękinii.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Miękinii
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Pisarzowice, w gminie Miękinia

Projekt zmiany miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr LVIII/683/23 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pisarzowice w gminie Miękinia. Stanowi on zmianę w części tekstowej i graficznej ww. planu, polegającą na rozszerzeniu możliwości realizacji usług na części terenu 2MN/U w granicach działki nr 80/7 obręb Pisarzowice.

Do zmiany obowiązującego planu przystąpiono na wniosek Burmistrza Miękinii. W ramach zmiany planu wprowadzono możliwość realizacji usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, bez ograniczenia ich powierzchni i lokalizacji na części terenu 2MN/U, który wyznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Pisarzowice w gminie Miękinia, przyjętym uchwałą Rady Gminy Miękinia nr VIII/68/07 z dnia 30 marca 2007 r. Część terenu 2MN/U zostaje wydzielona liniami rozgraniczającymi i otrzymuje symbol MNW-U. Dla terenu tego ustalono także nowe parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Utrzymane zostają dotychczasowe pozostałe przeznaczenia terenów wraz z pozostałymi ustaleniami obowiązującego planu.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających do dokonania takich ustaleń, w planie nie uwzględniono sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako zagadnień nie mających wpływu na zmianę części tekstowej planu.

Ustalenia zawarte w planie uwzględniają kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie, z którym przedmiotowy teren zlokalizowany jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami i obiektami nieuciążliwych usług towarzyszących.

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednocześnie odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu w oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). Zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzgodnił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismem z dnia 11.09.2024 r., znak WSI.410.2.69.2024.HL i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Śląskiej, postanowieniem z dnia 05.09.2024 r., znak ZNS.9022.5.24.2024.BJZ.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został poddany konsultacjom społecznym. Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój gminy, dla której został on opracowany.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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