

UCHWAŁA NR XII/136/25
RADY MIEJSKIEJ W MIEKINI
z dnia 29 kwietnia 2025 roku.

projekt nr 9

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Park Przemysłowy Błonie – Źródła” w gminie Miękinia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Miękinii nr LVIII/685/23 z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Błonie- Źródła” w gminie Miękinia, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Błonie – Źródła” w gminie Miękinia.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na części graficznej zmiany planu miejscowego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna zmiany planu miejscowego - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2,
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Błonie – Źródła” w gminie Miękinia,
- 2) **części graficznej planu miejscowego** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu,
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną od drogi lub działki stanowiącej dojazd do nieruchomości, dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m,

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi KDD i KDW zlokalizowane poza granicami opracowania planu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od komunikacji drogowej wewnętrznej niewyznaczonej liniami rozgraniczającymi w odległości 6 m,
- 4) minimalną odległość lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego 30 m od dróg dojazdowej i wewnętrznej zlokalizowanych poza granicami opracowania.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów, wytworzonych w ramach prowadzenia działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością usługową i produkcyjną powinny być ograniczone do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
2. Dla terenu objętego zmianą planu, w zakresie instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub płynów do powietrza, obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XLI/1407/17 z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzania na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
3. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach głównego zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę prawną, na podstawie przepisów odrębnych, wszelkich przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa, tereny przestrzeni publicznej, tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi - od 60^0 do 120^0 ,
- 2) minimalną powierzchnię działki – 0,10 ha,
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 24 m, dla działek z dojazdem od placu manewrowego - 8 m;

2. Zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleni urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod komunikację.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych wzdłuż istniejących i planowanych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych:

- a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)
- b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nN - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii)
- c) dla linii kablowych SN i nN - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków i rowów zgodnie z przepisami odrębnymi lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną;
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego.
- 6) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących napowietrznych sieci rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowej i wewnętrznej zlokalizowanych poza granicami opracowania planu, podłączonych do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) dla komunikacji drogowej wewnętrznej niewyznaczonej liniami rozgraniczającymi należy:
 - a) zachować minimalną szerokość 6 m;
 - b) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla obiektów administracji i biur minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla banków minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla gastronomii minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - d) dla handlu minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,
 - f) dla kin i teatrów minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc w obiekcie;
 - g) dla przychodni zdrowia minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na gabinet lekarski;
 - h) dla szkół minimum 1 miejsce postojowe / przewidziane 4 stanowiska pracy;
 - i) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników lub widzów jednocześnie,
 - j) dla stacji obsługi pojazdów minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - k) dla pozostałych obiektów usługowych nie wymienionych w lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług (z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej) lub co najmniej 1 miejsca postojowego na 20 użytkowników w odniesieniu do centrów prezentacyjnych i szkoleniowych,
 - i) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 2 miejsca postojowe przewidzianych na 10 stanowisk pracy,
 - j) dla hurtowni, magazynów, placów magazynowych, składów minimum 2 miejsca postojowe na 250 m² powierzchni użytkowej lub minimum 3 miejsca postojowe na przewidzianych 10 stanowisk pracy,
- 5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 12. Dla terenu **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, z wyłączeniem usług handlu wielko powierzchniowego lub produkcja, z wyłączeniem terenów produkcji energii,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dotyczącej usług, baz, składów, magazynów, z wyłączeniem magazynów wysokiego składowania – 15 m;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dotyczącej produkcji – 18 m;
 - g) maksymalna wysokość magazynów wysokiego składowania – 25 m;
 - h) maksymalną wysokość instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego zamontowanych na budynkach 3 m, wolnostojących 5 m;
 - i) dachy dowolne.

§ 13. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej niewydzielonej liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zieleni, zbiorników retencyjnych, instalacji odnawialnego źródła energii, związanych funkcjonalnie z funkcją podstawową, wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego.

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miękinii.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Miękinii*

U Z A S A D N I E N I E
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Miękinii
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Park Przemysłowy Błonie - Źródła” w gminie Miękinia.

Rada Miejska w Miękinii podjęła uchwałę nr LVIII/685/23 z dnia 25 sierpnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Błonie – Źródła” w gminie Miękinia. Uchwała obejmuje działkę nr 135/5 w obrębie Błonie, dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Gminy Miękinia nr XXXIII/318/17 z dnia 31.08.2023 r., zgodnie z którym teren przeznaczony jest pod zbiorniki retencji wód opadowych i urządzeń infrastruktury technicznej. Obszar objęty zmianą planu znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Zmiana planu miejscowego ustala przeznaczenie pod teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielko powierzchniowego lub produkcji, z wyłączeniem produkcji energii. Sporządzony projekt zmiany planu wyczerpuje określony w przedmiotowej uchwale zakres problematyki oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miękinia przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Miękinii nr VI/54/24 z dnia 30.10.2024 r.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miękinia. Analiza została przyjęta przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XLVI/507/18 z dnia 26 października 2018 r. Zgodnie z analizą, na obszar, gdzie plany już obowiązują należy je aktualizować, dopasowując do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
walory architektoniczne i krajobrazowe*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

*Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami
i ochrony gruntów rolnych leśnych*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej oraz ustalenia obowiązku ograniczenia wszelkich uciążliwości związanych z planowaną działalnością usługową i produkcyjną do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny. Dla terenu objętego zmianą planu obowiązują zapisy uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XLI/1407/17 z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzania na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach głównego zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu nie dotyczy obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską. Ochroną objęto, na podstawie przepisów odrębnych, przedmioty o cechach zabytkowych pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

*Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
a także potrzeby osób niepełnosprawnych*

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez wprowadzenie ustalenia zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków do kanalizacyjnej sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały spełnione poprzez ustalenie terenów pod zabudowę w pobliżu istniejących terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę produkcyjno – usługową – tereny aktywności gospodarczej. Planem objęty jest teren posiadający dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Zapisy zmiany planu miejscowego zgodne są z zapisami studium.

Prawo własności

Zapisy zmiany planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapisy zmiany planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy planu miejscowego nie mają wpływu na potrzeby interesu publicznego - cele publiczne o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponad lokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), a w szczególności na wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, ich budowę i utrzymywanie, budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowę obiektów ochrony zdrowia.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby zostały spełnione poprzez możliwość realizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem. Zapisy zmiany planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Spółeczeństwo miało możliwość składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu miejscowego do dnia 5 marca 2024 r. W wyznaczonym, przez Burmistrza Miękinia, terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zostało także zapewnione poprzez zorganizowanie w dniach od 17.03.2025 r. do 14.04.2025 r. konsultacji społecznych, w ramach których prowadzony był punkt konsultacyjny, zorganizowane spotkanie otwarte oraz można było składać uwagi do zmiany planu.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność gminy Miękinia. Przeznaczenie terenu pod usługi, z wyłączeniem usług handlu wielko powierzchniowego lub produkcję, z wyłączeniem produkcji energii jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Męcinka w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie zostały złożone żadne wnioski.

Ze względu na niewielką powierzchnię objętą zmianą planu, tj. 2,4794 ha 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 odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

uzgodnił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismem z dnia 11.09.2024 r., znak WSI.410.2.68.2024.KM i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Śląskiej, postanowieniem z dnia 05.09.2024 r., znak ZNS.9022.5.23.2024.BJZ.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Zapisy zmiany planu miejscowego nie będą wpływać na transportochłonność układu przestrzennego. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących drogach i na terenach przeznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Zmiana planu nie dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Zapisy zmiany planu miejscowego nie zawierają zapisów ograniczających się przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan ustala pod zabudowę tereny posiadające dostęp do dróg publicznych z dobrym dostępem do sieci wodociągowej i energetycznej. Wyznaczone tereny pod zabudowę znajdują się w sąsiedztwie terenów przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, głównie z powodu wzrostu podatku od nieruchomości.