

**UCHWAŁA NR XIX/204/25
RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI
z dnia 28 listopada 2025 roku.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kadłub 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 2023 r. poz. 40) 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 Miękini nr LXV/765/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kadłub w gminie Miękinia oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Miękinia nr LIV/646/23 z dnia 28 kwietnia 2023 r., Rada Miejska w Miękini uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kadłub w gminie Miękinia.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na załączniku nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna przedstawiona na załączniku 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 niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kadłub w gminie Miękinia,
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **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, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych,

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie MN-U w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną zlokalizowaną poza granicami opracowania planu,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie U-P w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalne zlokalizowane poza granicami opracowania planu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi w odległości 6 m od granicy nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się, dla terenu intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego na terenie historycznego pola bitwy pod Lutynią, strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 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 oraz tereny przestrzeni publicznej.

§ 7. Obszar objęty planem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60° ,
 - 2) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 0,07 ha,
 - 3) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 0,045 ha,
 - 4) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usług – 0,1 ha,
 - 5) minimalną powierzchnię działki dla produkcji i usług – 0,1 ha,
 - 6) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
2. Zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleni urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 9. 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 o mocy mikroinstalacji;
- 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 budynku 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 publicznych lokalnych podłączonych do istniejącego układu komunikacyjnego
- 2) dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy:
 - a) zachować minimalną szerokość 8 m;
 - b) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
- 3) dla obiektów produkcyjnych - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc pracy, z wyłączeniem budynków bez stanowisk pracy;
- 4) dla składów i magazynów - 3 miejsce postojowe na 10 miejsc pracy, z wyłączeniem budynków bez stanowisk pracy lub 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 125 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
- 7) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 12. Dla terenu **MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usług – 30%
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usług – 50%
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10 m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usług – 12 m;
 - i) dachy strome o kącie nachylenia 35 - 45°;
 - j) układ połaci dachowych – symetryczny;

§ 13. Dla terenu **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług turystyki lub produkcja, z wyłączeniem elektrowni wiatrowej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%
 - e) maksymalna wysokość dla budynków związanych z usługami – 18 m; dla pozostałych budynków i budowli – 49 m;
 - f) dachy dowolne;

§ 14. Dla terenu **ZP** ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

§ 15. Dla terenu **KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

§ 16. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiektów i urządzeń oraz sieci

infrastruktury technicznej, zieleni, terenowych urządzeń sportu i rekreacji.

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

§ 18. 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%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miękinii.

§ 20. 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 XIX/204/25
Rady Miejskiej Miękinia
z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Kadłub w gminie Miękinia.

Rada Miejska w Miękinii podjęła uchwałę nr LXV/765/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kadłub w gminie Miękinia. Dla obszaru objętego planem obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Rady Gminy Miękinia nr XL/410/09 z dnia 25 września 2009 r., zmieniony uchwałą Rady Miejskiej w Miękinii nr LVI/673/23 z dnia 30 czerwca 2023 r. Obszar objęty planem znajduje poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, produkcję lub usługi, zielenią urządzone i drogę lokalną. 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 3 października 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 ładui przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

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, zakazu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zaliczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi do terenów chronionych akustycznie.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie strefy ochrony archeologicznej OW dla zabytków archeologicznych. W granicach strefy ustalono obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 ustaleń 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 pomiędzy terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę. Planem objęte są tereny posiadające dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Zapisy 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 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. Plan, w zakresie uzupełniającego przeznaczenia terenu, umożliwia realizację inwestycji z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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 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 przedmiotowego planu miejscowego do dnia 5 marca 2024 r. W wyznaczonym przez Burmistrza Miękini terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad planem zostało także zapewnione poprzez możliwość uczestniczenia w konsultacjach społecznych zorganizowanych przez Burmistrza Miękini. Konsultacje społeczne trwały od 06.10.2025 r. do 06.11.2025 r. W ramach konsultacji społecznych można było składać uwagi do planu, odbyło się spotkanie otwarte oraz prowadzony był punkt konsultacyjny.

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:

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, produkcję lub usługi, zielen urządzoną i drogę lokalną jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Miękinia. W terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miękini w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie zostały złożone żadne wnioski. Projekt planu miejscowego nie wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z towarzyszącą im infrastrukturą objętą ustaleniami planu miejscowego o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody i nie mniejszej niż 4 ha na obszarach położonych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody lub ich otulinami, zabudowę produkcyjną wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody i nie mniejszej niż 1 ha na obszarach położonych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody lub ich otulinami. Teren objęty niniejszym planem miejscowym położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody i ich otulinami oraz ma powierzchnię 0,4915 ha.

Plan miejscowy zakazuje lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 planu miejscowego nie będą wpływać na transportochłonność układu przestrzennego. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących drogach i dotyczą terenu, który w planie obowiązującym przeznaczony jest pod zabudowę

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

Obszar objęty planem nie wyznacza terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Zapisy 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 obszarze zainwestowania wiejskiego i jego pobliżu.

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.