

**UCHWAŁA NR XIX/205/25
RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI
z dnia 28 listopada 2025 roku.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Białków 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 uchwałami Rady Miejskiej w Miękini nr LXV/791/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Białków w gminie Miękinia i nr IX/102/25 z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Białków w gminie Miękinia do oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Miękini nr VI/54/24 z dnia 30 października 2024 r., Rada Miejska w Miękini uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Białków 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. Ileć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Białków w gminie Miękinia,
- 2) **terenie** - 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 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową KDD,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą KDZ,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od komunikacji drogowej wewnętrznej niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi w odległości 6 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych na obszarze objętym planem.

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60^0 ,
 - 2) minimalną powierzchnię działki – 0,1 ha,
 - 3) 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.

§ 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).

§ 9. 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 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 stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej dojazdowej podłączonej do istniejącego układu komunikacyjnego,
- 2) dla komunikacji drogowej wewnętrznej 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) minimalną ilość miejsc postojowych:
 - a) dla obiektów administracji i biur minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla banków minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,

- c) dla gastronomii minimum 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce na 10 m² sali konsumpcyjnej,
- d) dla handlu minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla kin i teatrów minimum 1 miejsce na 5 miejsc w obiekcie,
- f) dla przychodni zdrowia minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce na gabinet lekarski,
- g) dla szkół minimum 1 miejsce na przewidziane 4 stanowiska pracy,
- h) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce na 10 użytkowników lub widzów jednocześnie,
- i) dla stacji obsługi pojazdów minimum 2 miejsca na 1 stanowisko naprawcze,
- j) dla pozostałych obiektów usługowych nie wymienionych w lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, zapewnienie co najmniej 1 miejsca na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług (z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej) lub co najmniej 1 miejsce na 20 użytkowników w odniesieniu do centrów prezentacyjnych i szkoleniowych,
- k) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 1 miejsce przewidziane na 5 stanowisk pracy,
- l) dla hurtowni, magazynów, placów magazynowych, składów minimum 2 miejsca na 250 m² powierzchni użytkowej lub minimum 3 miejsca na przewidziane 10 stanowisk pracy,
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 11. Dla terenu U-PP-PS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług turystyki lub produkcja przemysłowa lub składy i magazyny,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - 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, produkcji, baz, składów, magazynów, z wyłączeniem magazynów wysokiego składowania – 18 m,
 - f) maksymalna wysokość magazynów wysokiego składowania – 25 m,
 - g) maksymalna wysokość dla budowli – 49 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.

§ 12. Dla terenu WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 13. Dla terenu KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.

§ 14. Dla terenu KDD ustala się przeznaczenie pod drogę dojazdową.

§ 15. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni.

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

§ 17. 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%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miękini.

§ 19. 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/205/25
Rady Miejskiej Miękinia
z dnia 28 listopada 2025 r.

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

Rada Miejska w Miękinii podjęła uchwały nr LXV/791/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Białków w gminie Miękinia i nr IX/102/25 z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Białków w gminie Miękinia. Dla obszaru objętego planem nie obowiązuje plan miejscowy. Obszar objęty planem znajduje poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów pod usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług turystyki lub produkcję, z wyłączeniem elektrowni wiatrowej oraz pod drogi zbiorczą i dojazdową. 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 obszarze, 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 o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty planem nie dotyczy obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan ustala ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych na obszarze objętym planem.

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 usługi i produkcję, które są zabudowane oraz przylegają do terenów. Planem objęte są tereny posiadające dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Zapisy planu miejscowego zgodne są z zapisami studium.

Prawo własności

Zapisy 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 przeznaczenia terenu pod usługi, 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 usługi lub produkcję, drogi zbiorczą i 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 wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która została przeprowadzona równolegle z procedurą uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy zakazuje lokalizacji inwestycji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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 części jest terenem zabudowanym.

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.