

UCHWAŁA NR VI/65/19 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 29 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Białków w gminie Miękinia - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXV/219/16 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Białków w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr IV/36/19 z dnia 25 stycznia 2019 r., Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Białków w gminie Miękinia - część A, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – należy przez to rozumieć dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, które nie mogą przekraczać poza tą linię o więcej niż 2 m;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) sieć dystrybucyjna - sieć infrastruktury technicznej służąca do uzbrojenia i obsługi terenów na obszarze objętym planem, w odróżnieniu od sieci przesyłowej, która służy do zaopatrywania sieci dystrybucyjnej;
- 8) teren – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) szpaler drzew;
- 8) szerokość dróg w metrach;
- 9) wymiarowanie linii zabudowy w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) usługi towarzyszące - należy przez to rozumieć biura, gastronomię, handel, przedszkola, żłobki, kluby dziecięce, gabinety lekarskie;
- 4) terenowe urządzenia sportowe;
- 5) zieleń urządzona;
- 6) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć ciek i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami;
- 7) drogi;
- 8) drogi wewnętrzne;
- 9) obiekty do parkowania - należy przez to rozumieć parking terenowy otwarty, samodzielny budynek lub budowlę, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 10) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 12 m;
- 2) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) linii zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wartości wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarowania odpadami;
- 5) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) technologia realizacji inwestycji powinna uwzględniać warunki lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu, na którym istnieje możliwość zalania wodami powodziowymi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1RM należy do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "OW" na całym obszarze objętym planem;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - 800 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - 500 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 300 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - 12 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 7 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenia z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) należy przewidzieć rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiornika na terenie działki lub rowów melioracyjnych,
 - c) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się dostawę energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się dostęp kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
 - 2) dopuszcza się wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż:
 - a) 6 m dla obsługi maksimum 6 budynków,
 - b) 8 m dla obsługi powyżej 6 budynków;
 - 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:
- 1) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, dom lub segment,
 - b) dla usług towarzyszących – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 2 lit. b nie dotyczą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

§ 12. Teren 1KDZ ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 1RM na 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi towarzyszące,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty do parkowania,
 - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolnostojące, bliźniacze i szeregowe;
- 2) w jednej pierzei ulicznej od skrzyżowania do skrzyżowania dopuszcza się zabudowę wyłącznie tego samego typu: jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, przy czym ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
- 3) usługi towarzyszące takie jak: biura, handel, gabinety lekarskie dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej usług nie większej niż 100 m²;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu:
 - a) dla terenu 1MN: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDZ, 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW, 2KDW i 1RM oraz 8 m od linii rozgraniczającej terenu 2W,
 - b) dla terenu 2MN:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW i 4 m od linii rozgraniczającej terenu 1ZP,
 - obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW;
 - c) dla terenu 3MN nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW i 2KDW, 8 m od południowej granicy terenu oraz 4 m od linii rozgraniczającej terenu 1RM i od wschodniej granicy terenu;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 7) dachy strome dopuszcza się o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) pokrycie dachów stromych w kolorach czerwieni, szarości lub grafitu;
- 9) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy obowiązuje jednakowy kierunek kalenicy względem drogi;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,

- b) 500 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- c) 300 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 11) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 13) wartość wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,2;
- 14) na terenie 1MN obowiązuje szpaler drzew od strony terenu 2W.

3. Dojazd do terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDZ, 8 m od południowej granicy terenu, 6 m i 14 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW, 4 m od linii rozgraniczającej terenu 2W oraz 4 m od zachodniej granicy terenu;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 4) dachy strome dopuszcza się o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) pokrycie dachów stromych w kolorach czerwieni, szarości lub grafitu;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%,
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,0.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń urządzone,
- 2) terenowe urządzenia sportowe;
- 3) wody powierzchniowe,
- 4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1W, 2W ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę przejść i przejazdów przez te tereny.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie – droga zbiorcza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;

- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 17,3 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW i 2KDW ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla:
 - a) 1KDW – 10 m i 16,5 m,
 - b) 2KDW – 8 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

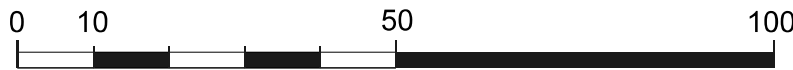
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Miękinia

Adam Zaniewski

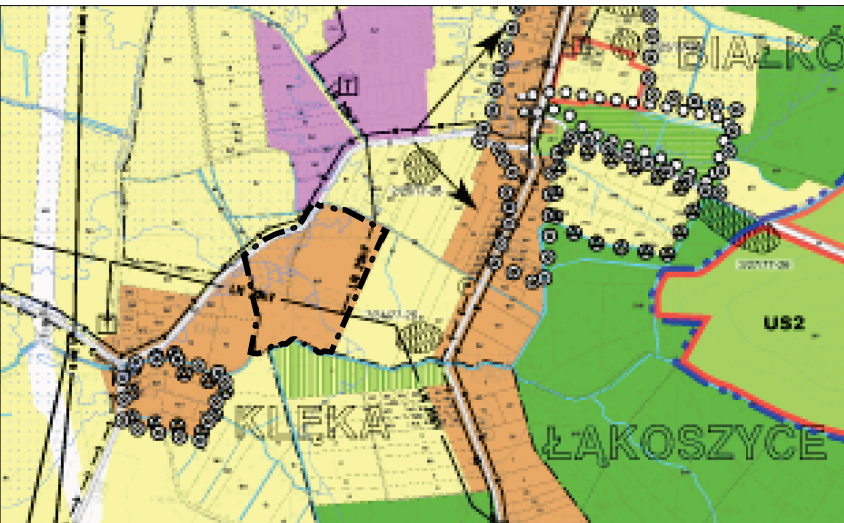
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE BIAŁKÓW
W GMINIE MIĘKINIA - część A

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/65/19
RADY GMINY MIĘKINIA Z DNIA 29 MARCA 2019 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA
UCHWAŁA nr IV/36/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 25 stycznia 2019 r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- LEGENDA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMA Z GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERVATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ORAZ GRANICĄ TERENU ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
 - SYMBOLE TERENÓW
POWIERZCHNIA TERENÓW
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
 - SZPALER DRZEW
 - MN
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - RM
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - W
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - ZP
TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KDZ
TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - KDW
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - 10
SZEROKOŚĆ DRÓG W METRACH
 - 6
WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY W METRACH
 - ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - NIEOBOWIĄZUJĄCE LINIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO NA ZALANIE W WYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
POZYSKANA OD STAROSTY POWIATU ŚREDZKIEGO W SKALI 1:1000
Licencja nr GKK.6642.805.2047_0248_CL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/65/19

Rady Gminy Miękinia

z dnia 29 marca 2019 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Białków w gminie Miękinia - część A nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/65/19

Rady Gminy Miękinia

z dnia 29 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Miękinia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Białków w gminie Miękinia - część A.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXV/219/16 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Białków w gminie Miękinia oraz uchwałę Nr XXXII/297/17 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Białków w gminie Miękinia. Obszar planu, o powierzchni ok. 9,6 ha, położony jest w obrębie geodezyjnym Białków, przy drodze powiatowej 2056, obejmuje tereny niezainwestowane i niezabudowane. Są to tereny rolne w większości o niskiej klasie użytku.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, przyjętym uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr IV/36/19 z dnia 25 stycznia 2019 r. obszar objęty planem przeznaczony jest na zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami.

Niniejsza uchwała jest realizacją polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia. Uchwalenie planu pozwoli przygotować kolejne tereny pod zabudowę mieszkaniową w obrębie Białków. Z uwagi na realizowane uzbrojenie terenu oraz powstającą zabudowę mieszkaniową w rejonie obszaru objętym planem, w obrębie niniejszej uchwały objęcie przedmiotowego obszaru opracowaniem planu miejscowego jest celowe i pożądane.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnienie wymogów wyżej wymienionych przepisów, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów, wartości wskaźnika intensywności zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej. Zapisy planu zobowiązują do zagospodarowania zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych, określają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu. Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Dobór przeznaczeń ustalony w planie został dokonany na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania terenu, zagospodarowania terenów sąsiednich i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt 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 wskazania terenów chronionych przed hałasem (§ 6) oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Na obszarze objętym planem występują częściowo chronione grunty rolne, w związku z tym grunty te pozostają terenami rolnymi z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową. Grunty leśne na obszarze objętym planem nie występują, dlatego też nie jest wymaga zgoda na

zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody;

- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia § 7. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, 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 niepełnosprawnych;
- 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. Wyważenia również wymagało rozplanowanie zabudowy w stosunku do układu komunikacyjnego. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości;
- 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 – zgodnie z zebranymi wnioskami odpowiedzialnych instytucji w obszarze planu nie występują tereny niezbędne do realizacji szczegółowych celów publicznych rządowych i samorządu województwa, w obszarze planu dopuszcza jednak się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały. Projekt planu dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, które będą mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 planu miejscowego na umieszczone w dniu 11.04.2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego. W trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Projekt planu miejscowego po zaopiniowaniu i uzgadnianiu, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17.01.2019 r. do dnia 7.02.2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Miękinia. Dnia 23.01.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie tj. do 21.02.2019 r. do projektu planu miejscowego zainteresowani mogli składać uwagi. W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne uwagi ze strony społeczeństwa. Zapewniono również możliwość dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała

dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu 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 zawarte w § 10 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 etapie sporządzania projektu planu miejscowego jest zapewniona 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 została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 - zostało spełnione w wyniku zaplanowania optymalnego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w przy drodze powiatowej łączącej Białków z Miękinią oraz w niedużej odległości od połączeń drogowych z miastem Wrocławiem;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania prawidłowego układu komunikacyjnego o szerokościach dróg zapewniających możliwość ich odpowiedniego wykorzystania;
- 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 korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową oraz rozwojem terenów sąsiadujących.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Miękinia” przyjętej uchwałą Nr XLVI/507/18 Rady Gminy Miękinia z dnia 26 października 2018 r.
5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. Przewiduje się wzrost rocznych dochodów podatkowych od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych. Wskazać należy, iż koszty uzbrojenia terenów pod zabudowę na obszarze objętym planem będą ponoszone przez indywidualnych inwestorów.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego uchwałą Nr IV/36/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 25 stycznia 2019 r.

Projekt planu realizowany jest zgodnie z wymaganą procedurę formalno-prawną, z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.