



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 maja 2019 r.

Poz. 3033

UCHWAŁA NR VII/84/19 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w rejonie ulic Słonecznej, Akacyjowej i Szpaczej w Gałowie 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 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Miękinia nr XIX/180/16 z dnia 29 kwietnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w rejonie ulic Słonecznej, Akacyjowej i Szpaczej w Gałowie w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszarze w rejonie ulic Słonecznej, Akacyjowej i Szpaczej w Gałowie w gminie Miękinia w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak wskazania obszarów przestrzeni publicznych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu MN.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków, linia ta nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy - linia w jakiej należy sytuować budynki, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla istniejących budynków oraz budowy budynków towarzyszących, linia ta nie dotyczy infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewaloryzacji wymaga historyczny układ ruralistyczny miejscowości ujęty w ewidencji zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) dla obejmującego cały obszar objęty planem GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” obowiązuje w strefie zasilania ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów gospodarowania odpadami.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym miejscowości, ujętym w ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymogi:

- a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. linie zabudowy, kompozycje wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
 - b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - c) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - e) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi,
 - f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - h) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, w tym masztów przekaźnikowych i telekomunikacyjnych,
 - i) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 2) w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się: ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska Wrocław – Strachowice), zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemnie;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych - odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, lub stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w lit a, do rowów melioracyjnych oraz na własny teren nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla każdej nieruchomości wymóg realizacji zbiorników retencyjnych na wodę opadową i roztopową,
 - d) dopuszcza się organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, o których mowa w lit. c, dla kilku nieruchomości;
- 4) 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej:
 - 20 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa - wyłącznie jak uzupełnienie zabudowy istniejących zagrod rolniczych,
 - b) zabudowa usługowa, pod warunkiem, że działalność usługowa nie będzie stanowiła dla mieszkańców uciążliwości przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych, a powierzchnia tej zabudowy wynosić będzie od 30 m² do 100 m²,
 - c) obiekty usługowe wbudowane lub dobudowane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, pod warunkiem, że działalność ta nie będzie stanowiła dla mieszkańców uciążliwości przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych, a powierzchnia tych obiektów nie przekroczy 50% powierzchni zabudowy mieszkaniowej,
 - d) budynki gospodarcze obsługujące funkcję mieszkaniową, usługową i zagrodową oraz garaże wolno stojące,
 - e) obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości zgodnie z 10 ust 1 pkt.4.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,

- c) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m,
 - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - f) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 35°,
 - g) nowe budynki lokalizowane wzdłuż ulicy Słonecznej należy sytuować elewacją szczytową w stronę tej ulicy,
 - h) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 0° - 45°,
 - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) linie zabudowy w odległościach:
- a) obowiązujące: 6 m od północno-wschodniej granicy terenu ul. Słonecznej,
 - b) nieprzekraczalne:
 - od 6 m do 39 m od granicy terenu, ul. Szpaczej,
 - od 6 m do 66 m granicy terenu, ul Akacjowej,
 - od 8 m – 12 m do 29 m – 32 m od południowej granicy terenu;
 - w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, odległość budynków od pasa drogowego dróg wewnętrznych niewydzielonych liniami rozgraniczającymi - minimum 5 m;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
- remont i przebudowę do istniejących parametrów,
 - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt. 1.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

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

Przewodniczący Rady Gminy Miękinia:
A. Zaniewski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE W REJONIE ULIC SŁONECZNEJ, AKACJOWEJ I SZPACZEJ W GAŁOWIE W GMINIE MIĘKINIA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/84/19
Rady Gminy Miękinia z dnia 26 kwietnia 2019 r.



0 50 100 m
Skala 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	OBIEKTY UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW
	OZNACZENIA WSKAZUJĄCE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW PLANU

Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/84/19

Rady Gminy Miękinia

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w rejonie ulic Słonecznej, Akacyjowej i Szpaczej w Gałowie w gminie Miękinia

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, Rada Gminy Miękinia nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr VII/84/19

Rady Gminy Miękinia

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w rejonie ulic Słonecznej, Akacjowej i Szpaczej w Gałowie w gminie Miękinia wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy. 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.