

**UCHWAŁA NR XXXVII/361/17  
RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulic Osiedlowej i Kolejowej w Miękinii**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz.1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Miękinia Nr XXII/205/16 z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Osiedlowej i Kolejowej w Miękinii, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XXXII/295/17 z dnia 30 czerwca 2017 r., Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Miękinia, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak takich terenów.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 2000, 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/U i U w wysokości 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,01 %.

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

- 1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi, w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

- 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 w przypadkach ich budowy (z wyłączeniem rozbudowy lub nadbudowy) uwzględniając możliwość przekroczenia linii o nie więcej niż 1,5m elementami budynku takimi jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, galeria, taras, schody zewnętrzne, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms;
- 5) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: dworce kolejowe, przystanki autobusowe, ścieżki rowerowe, parkingi i garaże,
- 6) urządzenia sportowo – rekreacyjne - boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw;
- 7) usługi nieuciążliwe – usługi o lokalnym zasięgu nie zaliczane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, administracja, kultura, zdrowie, oświata i wychowanie;
- 8) 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.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

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.** W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewaloryzacji wymagają:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;
- 2) obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/U i U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) dla oznaczonego na rysunku planu GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” obowiązuje w strefie zasilania ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dla istniejących i projektowanych obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi zlokalizowanych na terenach przyległych do linii kolejowej nr 275 (E-30), należy stosować zabezpieczenia przeciwhałasowe.

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

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
  - b) dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej,
  - c) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - d) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, nie dotyczy terenu MW3,
  - e) 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,
  - f) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
  - g) należy stosować kolory pastelowe, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - h) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
  - i) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - j) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - k) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych.
- 2) w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć kształt i podział okien i drzwi,
  - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
  - f) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem R1 zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

- 2) na terenie oznaczonym symbolem ZP1 zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) wyznacza się w odległości 50m od granic cmentarza strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się realizację podziemnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dojazdów o szerokości min. 6m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m.

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:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków oraz szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem lit. b - d,
  - 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, z wyjątkiem terenów MW1 - MW3, 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 cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 7) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:

- 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - 500m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - 250m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- b) szerokość frontu działek co najmniej:
- 20m dla zabudowy wolno stojącej,
  - 18m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 9m dla zabudowy szeregowej,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 5) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działek co najmniej 1m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 12. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od MW1 do MW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi w parterach budynków mieszkalnych,
    - b) obiekty i urządzenia komunikacji,
    - c) urządzenia sportowo – rekreacyjne.
2. Na terenach, o których 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 2,0,
    - 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 15m,
    - e) geometria i pokrycie dachów:

- dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym materiale pokrycia,
- f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 0° - 45°,
- g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach;
- a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą KDD1,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, z zastrzeżeniem lit. c i d
  - c) na terenie MW3 - 5m od linii rozgraniczającej z KDW3,
  - d) na terenie MW4 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się dla zabudowy istniejącej, w dniu wejście w życie niniejszej uchwały, 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,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, w dniu wejście w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN3 ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa zajmująca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków.
2. Na terenach, o których 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 30% powierzchni działki budowlanej,
    - c) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
    - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
    - e) w strefie „B”:
      - dachy strome dwu lub wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglстым o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45°, z zastrzeżeniem tiret 2,
      - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie właściwe dla danego obiektu,
    - f) poza strefą „B”:
      - dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

- dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połaci dachowych i innym pokryciu dla budynków tworzących zespoły zabudowy co najmniej 4 budynków realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej,

g) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny o nachyleniu połaci dachowych pod kątem  $0^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,

h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na  $30\text{m}^2$  powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą KDD1,

b) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, z zastrzeżeniem lit. c,

c) na terenie MN2 - 5m od linii rozgraniczającej z KDW3;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dopuszcza się dla zabudowy istniejącej, w dniu wejście w życie niniejszej uchwały, 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,

b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, w dniu wejście w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia komunikacji,

b) urządzenia sportowo – rekreacyjne.

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 2,0,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej,

c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od  $38^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,

f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od  $0^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,

g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą KDD1,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, z zastrzeżeniem lit. c
  - c) wzdłuż KDW4 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż ulic T. Kościuszki i Chmielowej;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się dla zabudowy istniejącej, w dniu wejście w życie niniejszej uchwały, 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,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, w dniu wejście w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o których 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 2,0,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,
  - e) dachy strome dwu lub wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45°,
  - f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 45°,
  - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą KDW1,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej z drogą KDW2.

**§ 16. 1.** Dla terenu znaczonego symbolem KS1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren obiektów i urządzeń komunikacji (parking i plac manewrowy).

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,0,
- 2) powierzchnia zabudowy może zajmować 100% powierzchni działki budowlanej



3) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami KK1 i KK2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji kolejowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia komunikacji,
  - b) na terenie KK1 - droga,
  - c) na terenie KK2 - zabudowa usługowa.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy może zajmować 100% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,0,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15m,
  - e) dachy strome dwu lub wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45°,
  - f) w obiektach historycznych należy stosować formy i pokrycie właściwe dla danego obiektu,
  - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - na terenie KK2 w linii rozgraniczającej z KDW4 i KS1;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia komunikacji (ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe),
  - b) urządzenia sportowo – rekreacyjne.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren wód powierzchniowych.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem R1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren rolniczy

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej klasy D.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry - szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 28m – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW4 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi KDW1 od 3m do 5m,
  - b) dla drogi KDW2 od 6m do 15m,
  - c) dla drogi KDW3 od 4m do 6m,

- d) dla drogi KDW4 od 8m do 11m;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

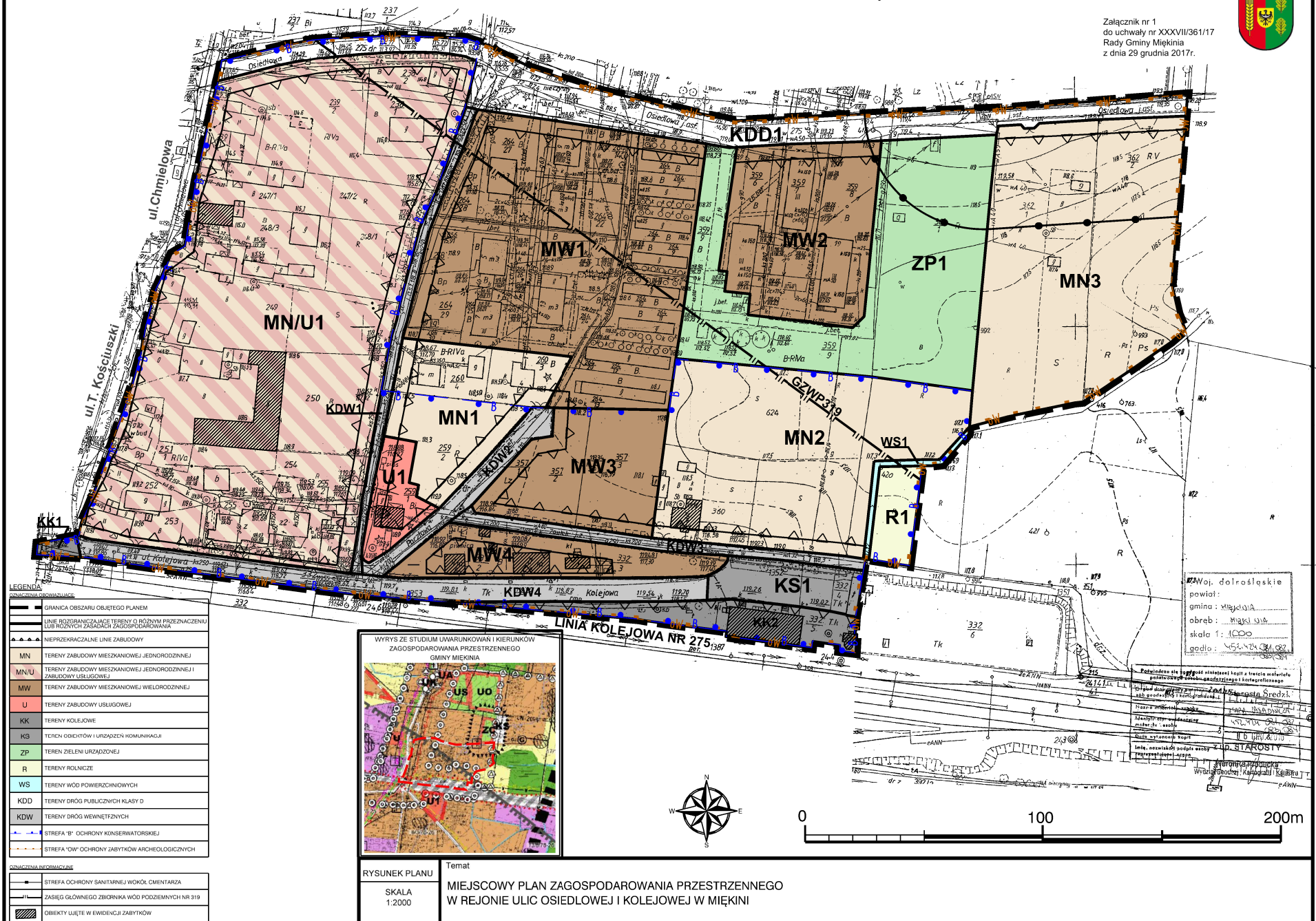
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Miękinia

**Adam Zaniewski**

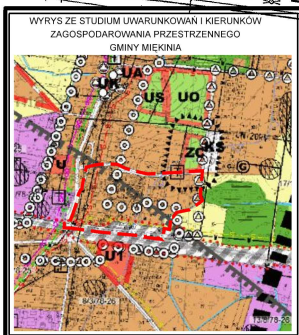
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC OSIEDLOWEJ I KOLEJOWEJ W MIĘKINI

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXXVII/361/17  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 29 grudnia 2017r.



**LEGENDA**

—	GRANICA OBSZARU OBIĘGTO PLANEM
—	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
—	NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KK	TERENY KOLEJOWE
KS	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
—	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
—	STREFA "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
—	STREFA OCHRONY ŚWIATŁOWEJ WOKÓŁ OMIOTARZA
—	ZASIEG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319
—	OBIEKTY UJĘTE W EVIDENCJI ZABYTKÓW



RYSUNEK PLANU

SKALA  
1:2000

Temat

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE ULIC OSIEDLOWEJ I KOLEJOWEJ W MIĘKINI

powiat: dolnośląskie  
gmina: Miękinia  
obwód: Miękinia  
skala 1:1000  
data: 2017.12.29

Podpisano dla Gminy Miękinia  
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVII/361/17  
Rady Gminy Miękinia z dnia 29 grudnia 2017r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/361/17

Rady Gminy Miękinia

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC  
OSIEDŁOWEJ I KOLEJOWEJ W MIĘKINI**

Uwagę nieuwzględnioną przez Wójta Gminy Miękinia, wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Osiedlowej i Kolejowej w Miękini rozpatruje się w sposób następujący:

L.p	Imię i nazwisko/ nazwa wnoszącego uwagę	Data wpływu uwagi do Urzędu Gminy	Treść uwagi	Oznaczenie terenu, którego uwaga dotyczy	Sposób rozpatrzenia	Uzasadnienie rozpatrzenia
1	2	3	4	5	6	7
1	TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu	17.07.2017r.	Uwzględnienie uwagi zamieszczonej w piśmie z dnia 08.05.2017 r.	Obszar objęty planem.	uwaga nie- uwzględniona	Uwaga wykraczająca poza zakres uprawnień rady gminy wynikających z ustawy opizp

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/361/17

Rady Gminy Miękinia

z dnia 29 grudnia 2017 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały Rady Gminy Miękinia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Osiedlowej i Kolejowej w Miękinii**

1. Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym była uchwała Rady Gminy Miękinia Nr XXII/205/16 z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Osiedlowej i Kolejowej w Miękinii
2. Na obszarze objętym planem przewidziano przeznaczenie terenów na funkcje zgodne z aktualnymi potrzebami gminy. Zaplanowano, między innymi, tereny zieleni urządzonej w rejonie zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Osiedlowej oraz realizację parkingu przy stacji kolejowej w Miękinii. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie nie wymagały uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) zwanej dalej ustawą.
4. W przedkładanym do zaopiniowania/uzgodnienia projekcie planu miejscowego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy.
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno - przestrzenną wsi.
  - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
  - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych na obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego.
  - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 5) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
  - 7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu.
5. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy - w związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.
6. Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,

przyjętej Uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XLVIII/485/14 z dnia 31 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Miękinia.

7. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
8. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. 2017 poz. 1405). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.
9. Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 czerwca 2017 r. do 3 lipca 2017 r. W trakcie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga do projektu planu natomiast nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.
10. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XXXII/295/17 z dnia 30 czerwca 2017 r.