



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 września 2017 r.

Poz. 3714

### UCHWAŁA NR XXXIII/316/17 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 31 sierpnia 2017

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wiśniowej i Wiatrakowej w obrębie geodezyjnym Lutynia w gminie Miękinia – część B.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Miękinia nr XVI/145/16 z dnia 29 stycznia 2016 roku, zmienionej uchwałą nr XXVI/230/16 z dnia 30 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wiśniowej i Wiatrakowej w obrębie geodezyjnym Lutynia w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają 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.**

##### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wiśniowej i Wiatrakowej w obrębie geodezyjnym Lutynia w gminie Miękinia – część B, zwany dalej planem.

2. Granica obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 wyznaczona jest na rysunku planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu, który stanowi załącznik nr 1.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

##### **§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Miękinia;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji i numerem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych. Nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **stanowisku do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 9) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 10) **sieciach dystrybucyjnych** - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" obserwacji archeologicznej;
- 6) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

§ 4. 1. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożonych powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich terenów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak takich terenów.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na terenie objętym planem, dopuszcza się:

- 1) remonty, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 2) sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek;
- 3) lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest taki obiekt bezpośrednio przy granicy.

2. Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych monolitycznych przęseł betonowych.

3. Zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy.

4. Dla infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) intensywności zabudowy;
- 2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) wysokości zabudowy.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu.

2. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a wody z tych nawierzchni odprowadzić za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn; zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem RM – zaliczony do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

#### **§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie z dróg gminnych, przylegających do północnej i południowej granicy obszaru objętego planem.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, a dla placu do zawracania samochodów na drogach nieprzelotowych ustala się minimalną wielkość 12,5 x 12,5 m. W przypadku obsługi nie więcej niż 6 domów dopuszcza się szerokość drogi min 6 m.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na jeden dom na terenach oznaczonych symbolem RM.

4. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki wodami:

- 1) na nieutwardzony teren działki budowlanej;
- 2) do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) do studni chłonnych;
- 4) do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości.

4. Sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej należy prowadzić jako kablowe, przy czym dopuszcza się jedynie sieci dystrybucyjne, o ile przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wykluczają ich lokalizacji.

5. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła.

6. Dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej, o ile przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wykluczają jej lokalizacji;
- 2) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.

8. Dopuszcza się modernizację i przebudowę:

- 1) istniejących sieci kablowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) istniejącej sieci napowietrznej w formie skablowanej sieci, a także w formie napowietrznej – wyłącznie w istniejącym przebiegu.

### § 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Wyznacza się dla całego obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się dla całego obszaru objętego planem strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego w obrębie której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) formy inwestowania należy dostosować do otaczającego krajobrazu, w zakresie lokalizacji zabudowy, jej skali, wysokości zabudowy, gabarytów, form i zastosowanej kolorystyki i użytych materiałów z uwzględnieniem wartości widokowych dla panoramy miejscowości;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń i elementów infrastruktury technicznej (np. masztów telefonii komórkowej) o formach i gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru i sąsiedztwem terenów ruralistycznych.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie objętym planem wyznacza się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy do 265 i 273,2 m n.p.m., zgodnie z rysunkiem planu, wynikające z położenia obszaru w strefie otoczenia lotniska Wrocław-Strachowice. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ruchu lotniczego;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, 2R i 3R wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 319 (Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska). Zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
2. Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.
3. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.
4. Kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni.
5. Parametry działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Szerokość dróg wewnętrznych minimum 8 m, a w przypadku obsługi nie więcej niż 6 działek – minimum 6 m, dla placu do zawracania samochodów na drogach nie przelotowych ustala się minimalną wielkość 12,5 m x 12,5 m.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe planu

**§ 12. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolem: **1RM, 2RM, 3RM.**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) sieci dystrybucyjne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
  - b) wysokość garaży nie więcej niż 8 m,
  - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych 35° w układzie symetrycznym, dopuszczając dachy wielospadowe i mansardowe,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
  - h) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §7 ust. 3 i 4,
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 6 m od północnej granicy planu,
  - b) 6 m od południowej granicy planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>.

2. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R.**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - b) drogi transportu rolnego,
  - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
  - d) wody powierzchniowe – ciekły wodne, rowy melioracyjne.
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zakaz budowy budynków.

**§ 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, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM w wysokości 30 %, a dla pozostałych terenów - 0,1%.

**Rozdział 4.****Przepisy końcowe**

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

**§ 15.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Miękinia:

*A. Zaniewski*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE ULIC WIŚNIOWEJ I WIATRAKOWEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LUTYNIA W GMINIE MIĘKINIA - część B

- Granica obszaru objętego planem

Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia, Uchwała nr XXXII/295/17 z Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2017 roku.

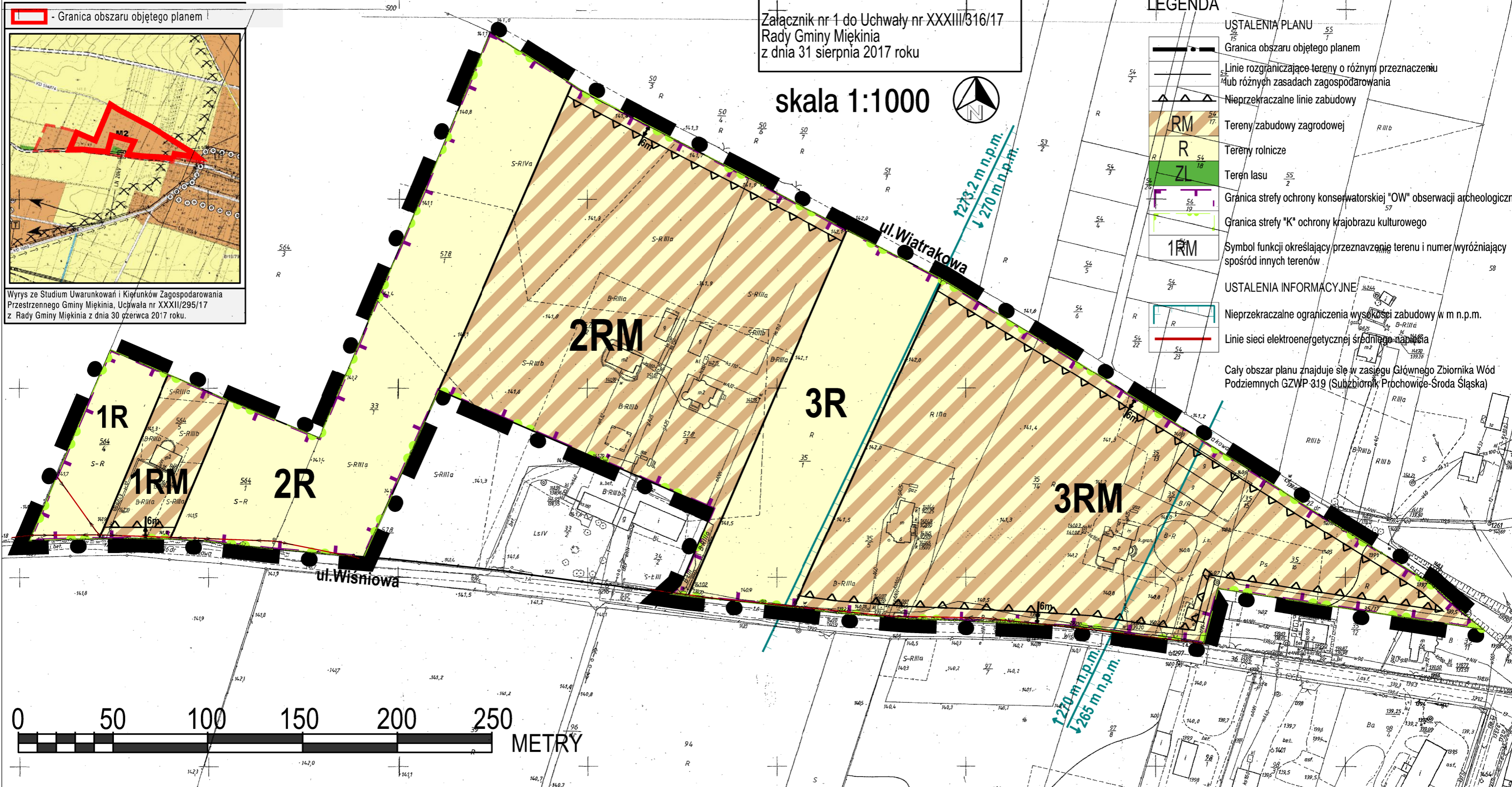
Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXIII/316/17 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2017 roku

skala 1:1000



### LEGENDA

- USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - Tereny zabudowy zagrodowej
  - Tereny rolnicze
  - Teren lasu
  - Granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" obserwacji archeologicznej
  - Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego
  - Symbol funkcji określający przeznaczenie terenu i numer wyróżniający spośród innych terenów
- USTALENIA INFORMACYJNE**
- Nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy w m n.p.m.
  - Linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia
- C cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 319 (Subzbiornik Prochowice-Sroda Śląska)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/316/17

Rady Gminy Miękinia

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ 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



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/316/17

Rady Gminy Miękinia

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ze względu na brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wiśniowej i Wiatrakowej w obrębie geodezyjnym Lutynia w gminie Miękinia – część B, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29.05.2017 do 20.06.2017 r., Rada Gminy Miękinia nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).