

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z póź. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLV/526/22 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia zatwierdzonego uchwałą nr LIV/646/23 Rady Miejskiej w Miękini z dnia 28 kwietnia 2023r. uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia, przyjęty uchwałą nr XL/410/09 Rady Gminy Miękinia z dnia 25 września 2009r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 listopada 2009 r., Nr 190, poz. 3339.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

§ 2. W uchwale o której mowa w § 1, ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 5 dodaje się ust. 9w brzmieniu:

„obowiązują następujące ograniczenia na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B” – wyznaczonej na rysunku planu w granicach której obowiązuje:

- a) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- b) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej;
- c) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki użytych materiałów elewacyjnych – elewacje tynkowe lub ceglane;
- d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- e) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione, dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- f) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

2. uchyla się § 12,

3. § 13 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) produkcja, składy, magazyny, handel hurtowy, obsługa transportu, logistyka,
- b) usługi, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- 2) uzupełniające:
- a) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne,
 - b) zieleń,
 - c) zbiorniki wodne, retencyjne, wody powierzchniowe,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej."
4. § 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
"Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość dla:
 - a) budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (z wykluczeniem urządzeń technicznych, w tym urządzeń technologicznych obudowanych lokalizowanych na dachach tych budynków) – 50m,
 - b) budowli – 50m,
 - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 6m.
 - 2) wskaźnik zabudowy – maksymalnie 80%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 2,0,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - 5) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną – 8m,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG w pasie terenu o szerokości 30m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.KDL maksymalna wysokość budynków i budowli - 12m,
 - 7) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.AG należy uwzględnić rezerwę terenu pod rozwój komunikacji w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy; w przypadku odstąpienia od jej realizacji lub zmiany przebiegu ustalenie staje się nieobowiązujące,
 - 8) dowolny rodzaj pokrycia i geometria dachu,
 - 9) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także granice ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG"
5. § 13 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
"Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG – z dróg publicznych klasy „L” – lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL i 4.KDL,
 - 2) zakazuje się lokalizacji bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 94 zlokalizowanej poza granicami planu,
 - 3) w przypadku likwidacji istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDL i włączenia tego terenu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.AG ustala się obowiązkowe miejsce włączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - 4) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) na terenach 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4.AG, z wyłączeniem budynków bez stanowisk pracy:
 - a) 2 stanowiska na 10 miejsc pracy lub 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej pod produkcję, składy, magazyny, handel hurtowy, obsługę transportu, logistyki oraz usług,
 - b) dopuszcza się sposób ustalania ilości miejsc postojowych, o których mowa w lit.a) zależnie od potrzeb wynikających ze specyfiki inwestycji,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych oraz transportu rolnego wraz ze skrzyżowaniami na ich poszerzenie."

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miękinia.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Miękinii
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia

Projekt zmiany miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XLV/526/22 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia. Zmiana planu miejscowego obejmuje swoim zakresem korektę maksymalnej wysokości oraz wprowadzenie możliwości realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii na terenach 1.AG, 2.AG, 3.AG przewidzianych w planie obowiązującym pod tereny aktywności gospodarczej, zmianę terenów obsługi komunikacji samochodowej z usługami pod tereny aktywności gospodarczej – aktualne oznaczenie na rysunku planu symbolem „4.AG”.

Sporządzenie projektu zmiany planu wyczerpuje określony w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z póź. zm.) zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Miękinia.

Obszar planu położony jest częściowo w granicach Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, obejmującej w tym rejonie również część gminy Środa Śląska.

Do zmiany obowiązującego planu przystąpiono na wniosek Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Uchwała inicjująca ściśle określiła zakres możliwych do wprowadzenia zmian w obowiązującym planie miejscowym. W ramach zmiany planu, skorygowano wysokość budynków, budowli oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. W planie ustalono lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na terenach oznaczanych na rysunku planu symbolami 1.AG, 2.AG, 3.AG, 4AG.

Zmiana rysunku planu umożliwi zagospodarowanie terenu zgodnie z zapisami planu miejscowego.

Korekta rysunku planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren przeznaczony jest pod tereny aktywności gospodarczej (przemysł, składy, bazy, magazyny hurtownie, stacje paliw, warsztaty, pracownie, usługi itp.)

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z póź. zm.).

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć. Przedstawiony projekt zmiany rysunku planu pozwoli na zagospodarowanie terenu zgodnie z zapisami planu miejscowego.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z póź. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalnoprawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowej zmiany planu.