

**UCHWAŁA NR ...../24  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI  
z dnia ..... 2024 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
zachodniej części obrębu Lutynia w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LVI/669/23 Rady Miejskiej w Miękinia z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Lutynia w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, Rada Miejska w Miękinia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia formalne**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Lutynia w gminie Miękinia, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§3.**

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§4.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski - dach o nachyleniu głównych połaci dachowej pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym:
  - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 1,5 m elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,
  - b) linia ta nie dotyczy:

- elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - elementów dociepleń elewacji,
  - podziemnych części budynków i budowli;
- 4) teren – fragment obszaru objętego planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 5) usługi – obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, z wykluczeniem sytuowania usług handlu wielkopowierzchniowego.

#### **§5.**

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenu:
    - a) U – teren usług;
    - b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - c) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
    - d) L – teren lasu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 6 lit. a, c dopuszcza się realizację:
- 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
  - 2) dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m;
  - 3) dojazdów i dojazdów;
  - 4) zieleni urządzonej;
  - 5) zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe;
  - 6) obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

#### **§6.**

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony, w związku z powyższym na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz składowania odpadów niebezpiecznych i innych.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych w formie zieleni urządzonej.

#### **§7.**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla części obszaru pola bitwy pod Lutynią położonego na obszarze objętym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji zalesień.

#### **§8.**

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) przy sytuowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać kontekst urbanistyczny i kulturowy obszaru poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych, w zakresie skali, bryły, gabarytów, użytych materiałów wykończeniowych elewacji nawiązujących do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) dla zabudowy istniejącej, nie spełniającej ustalonych w planie miejscowym parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę z zachowaniem parametrów dotychczasowych.
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) 8 m od drogi gminnej położonej poza południową granicą obszaru objętego planem miejscowym.
2. Dla nowo wydzielanych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do niezbędnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej umożliwiającej użytkownie wydzielanych działek zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy sformułowano w ustaleniach rozdziału 3.

#### **§9.**

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

#### **§10.**

1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych - do zbiorników na wody opadowe na własnym terenie, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 3;
  - 6) zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Przewody telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować, jako podziemne.
4. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia rozdziału 3 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **§11.**

1. Ustala się lokalizację terenów dla komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów komunikacji, o których mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach rozdziału 3.
3. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
  - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
  - 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
    - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
    - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

### **§12.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

### **§13.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: teren usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy do:
    - a) 12 m dla budynków usługowych,
    - b) 8 m dla budynków gospodarczych i garaży;
  - 2) forma dachu: dachy strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni;
  - 3) dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,00,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 70%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

### **§14.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR, 2KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż:
  - 1) 10 m – dla terenu 1KR;
  - 2) 5 m – dla terenu 2KR.

### **§15.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) budynki należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych do 10 m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży do 10 m,
    - c) dla budowli rolniczych do 10 m;
  - 3) forma dachu dla budynków mieszkaniowych: dachy strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
  - 4) forma dachu dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży: dachy o nachyleniu połaci dachowych od 25 do 45 stopni lub dachy płaskie o dowolnym materiale pokrycia dachu;
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,50,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 3000 m<sup>2</sup>.

**§16.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1L, 2L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy.

**Rozdział 9.**  
**Ustalenia końcowe**

**§17.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Miękinia.

**§18.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
zachodniej części obrębu Lutynia w gminie Miękinia**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części obrębu Wilkszyn w gminie Miękinia, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr LVI/669/23 Rady Miejskiej w Miękini z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Lutynia w gminie Miękinia.

Głównym celem sporządzenia planu jest wprowadzenie terenów związanych z zabudową zagrodową.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego i projektowanego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach sąsiednich.

Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Projektowana struktura osadnicza tworzy zwarte układy przestrzenne związane z istniejącą zabudową. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.

W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do: kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej (retencjonowanie wody).

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na całym obszarze objętym planem miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych w związku z położeniem części obszaru objętego planem miejscowym na obszarze historycznej bitwy pod Lutynią.

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:

- stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary oraz obiekty związane obronnością i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.

W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.