

UCHWAŁA NR/26
RADY MIEJSKIEJ W MIĘKINI
z dnia 2026 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Wróblowice – GPZ” 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 2026 r., poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr X/109/25 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 28 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego „Wróblowice – GPZ” w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, Rada Miejska w Miękinii uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia formalne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – GPZ” w gminie Miękinia, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, o której mowa w §1 ust. 2, stanowiąca załącznik nr 1, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§3.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz 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 dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) 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: okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,
 - b) linia ta nie dotyczy:
 - elementów dociepleń elewacji,
 - podziemnych części budynków i budowli.

- 3) urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych – główny punkt odbioru energii elektrycznej GPO lub główny punkt zasilania w energię elektryczną GPZ, wraz z urządzeniami i instalacjami towarzyszącymi.

§5.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) pas zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym;
 - 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenu: IE – teren elektroenergetyki.
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 dopuszcza się realizację:
 - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
 - 2) dojazdów i dojazdów;
 - 3) zieleni urządzonej oraz zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym;
 - 4) zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe;
 - 5) obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne 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. Ustala się obowiązek zagospodarowania pasa zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym o szerokości 20 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§7.

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości od 6 m do 20 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym.
2. Dla nowo wydzielanych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do niezbędnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej umożliwiającej użytkowanie wydzielanych działek zgodnie z ich przeznaczeniem.

§8.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 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°.

§9.

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 oraz 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 w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych norm emisji spalin.
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. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną, o których mowa w ust. 1 pkt 5, dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§10.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu położonego w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe;
 - 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 5 stanowisk pracy;
 - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

§11.

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 dla terenów objętych planem miejscowym

§12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **IE** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie:
 - 1) urządzeń technicznych stosowanych w procesach energetycznych;
 - 2) zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 10 m,
 - b) dla budowli: 21 m;
 - 2) geometria dachów: dachy płaskie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,10,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Miękinia.

§14.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Wróblowice – GPZ” w gminie Miękinia**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – GPZ” w gminie Miękinia, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr X/109/25 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 28 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego „Wróblowice – GPZ” w gminie Miękinia.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenu dla infrastruktury elektroenergetycznej związanej z odbiorem lub zaopatrzeniem w energię elektryczną.

Lokalizacja infrastruktury elektroenergetycznej związanej z odbiorem lub zaopatrzeniem w energię elektryczną wynika z potrzeby zapewnienia efektywnego, bezpiecznego i ekonomicznego włączenia do systemu elektroenergetycznego. Takie rozwiązanie poprawia niezawodność pracy systemu, ułatwia synchronizację z siecią przesyłową i pozwala na szybką reakcję w przypadku awarii. Skupienie infrastruktury energetycznej w jednym, już przekształconym obszarze ogranicza dodatkowe zajmowanie terenu i minimalizuje wpływ na krajobraz, jednocześnie umożliwiając wspólne wykorzystanie systemów ochrony, monitoringu, a także dróg wewnętrznych.

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 2026 r. poz. 538), 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 szczególności w zakresie linii zabudowy. Uwzględniono istniejące i potencjalne ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach sąsiednich.

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 w oparciu o energię elektryczną.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzenie wód opadowych do zbiorników na wody opadowe na własnym terenie, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych oraz na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odstąpiono od formułowania ustaleń w związku z brakiem występowania obiektów i obszarów wymagających ustalenia zasad ochrony.

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.

W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, dopuszczono realizację infrastruktury elektroenergetycznej związanej z odbiorem lub zaopatrzeniem w energię elektryczną.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary oraz obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz 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.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – GPZ” w gminie Miękinia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie ewentualnych inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej i drogowej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

DANE PRZESTRZENNE W OBIEKCIE

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) Burmistrz Miękini przygotował dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego „Wróblowice – GPZ” w gminie Miękinia, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Dane przestrzenne zostały opracowane w formacie GML.