

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

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębów Krępice - Wróblowice 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 LVI/674/23 Rady Miejskiej w Miękini z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Krępice - Wróblowice w gminie Miękinia i uchwałą nr IX/97/25 Rady Miejskiej w Miękini z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Krępice - Wróblowice w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, Rada Miejska w Miękini uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia formalne**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Krępice - Wróblowice 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 w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 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 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) 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;
- 2) teren – fragment obszaru objętego planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
 - 3) 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) granica stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 6) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
 - 7) przeznaczenie terenu:
 - a) U-PP – teren usług lub produkcji przemysłowej,
 - b) U-PP-PEF – teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej.
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 7 lit. a, b dopuszcza się realizację:
 - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
 - 2) komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości minimum 6 m;
 - 3) dojazd i dojazdów;
 - 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. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony, w związku z powyższym na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz składowania odpadów.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych w formie zieleni urządzonej.

§7.

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.

§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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego:
 - a) w odległości 12 m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej,

- b) w odległości 12 m od linii lasu zlokalizowanego poza zachodnią granicą 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.
 3. Ustala się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w której obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.
 4. Projektowane inwestycje powinny uwzględniać przebieg istniejących rowów melioracyjnych.
 5. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę przebiegu istniejących rowów melioracyjnych, o których mowa w ust. 4, pod warunkiem zachowania ich ciągłości oraz przepustowości.

§9.

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°.

§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 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 grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń 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 oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 1 pkt 5 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
4. Przewody telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować, jako podziemne.
5. 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 obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 5 stanowisk pracy,
 - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
 - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

§12.

Ustala się stawki procentowe stanowiące 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

§13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-PP** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 25 m,
 - b) dla budowli do 25 m;
 - 2) forma dachu: dowolny rodzaj pokrycia i geometria dachu.
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) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-PP-PEF** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z obiektami pomocniczymi, instalacjami do magazynowania energii, a także urządzeniami służącymi do jej dystrybucji, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
3. Urządzenia, o których mowa w ust. 2 mogą być realizowane wyłącznie jako zagospodarowanie towarzyszące funkcji usługowej lub przemysłowej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki należy realizować wyłącznie jako budynki w układzie wolnostojącym;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 25 m,
 - b) dla budowli, z wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii do 25 m,
 - c) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii 6 m;
 - 3) forma dachu: dowolny rodzaj pokrycia i geometria dachu.
5. 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) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,20,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż 20 m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Miękinia.

§17.

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
części obrębów Krępace - Wróblowice w gminie Miękinia**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Krępace - Wróblowice w gminie Miękinia, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr LVI/674/23 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Krępace - Wróblowice w gminie Miękinia i uchwały nr IX/97/25 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Krępace - Wróblowice w gminie Miękinia.

Głównym celem planu miejscowego jest wprowadzenie terenów aktywności gospodarczej, odnawialnych źródeł energii z zakresu elektrowni słonecznych na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo oraz korekta połączenia komunikacyjnego z drogą krajową nr 94.

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 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

Wymagania ładów 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. 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. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie w ciepło z grupowych lub indywidualnych 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 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 ustalono zasady ochrony oraz postępowania z potencjalnymi zabytkami archeologicznymi.

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 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 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.