



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 4 września 2015 r.

Poz. 3625

### UCHWAŁA NR X/81/15 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 28 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Muzycznej i ul. Familijnej w miejscowości Źródła w gminie Miękinia – część „A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Miękinia nr XXXVII/397/13 z dnia 29 listopada 2013 roku, zmienionej uchwałami Rady Gminy Miękinia nr: XLV/455/14 z dnia 30 czerwca 2014 r., VIII/58/15 z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Muzycznej i ul. Familijnej w miejscowości Źródła w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia zatwierdzonego uchwałą nr XLV/460/14 z dnia 30 czerwca 2014 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Muzycznej i ul. Familijnej w miejscowości Źródła w gminie Miękinia – część „A”, zwany dalej planem, na obszarze przedstawionym na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, bowiem nie zostały wyznaczone na obszarze objętym planem;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ze względu na brak takich terenów;
- 6) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ze względu na brak takich terenów;
- 7) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, ze względu na brak takich terenów;

8) obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, ze względu na brak takich terenów.

§ 2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Miękinia;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. 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 1:2000, 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 terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone na danym terenie;
- 6) **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;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 20°;
- 8) **ogniwach fotowoltaicznych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z produkcją energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100 kW, pozyskiwanej z energii słonecznej;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: gastronomii, administracji, obsługi firm, obsługi transportu i logistyki, handlu detalicznego i hurtowego, finansów, obsługi ludności;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez zaplanowane i utrzymane wielopiętrowe nasadzenia drzew i krzewów zimozielonych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz granicą strefy ochrony konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica terenów pod budowę ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą ochronną.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne planu**

§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:

a) lokalizację:

- dróg wewnętrznych,
- parkingów,
- obiektów małej architektury,
- zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
- wolno stojących nośników reklamowych, których powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 15 m<sup>2</sup>,
- reklam na elewacjach budynków,

b) remonty, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu;

c) sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek;

2) na terenie objętym planem zakazuje się:

a) wznoszenia ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości większej niż 180 cm,

b) wznoszenia pełnych ogrodzeń od strony dróg o długości nie większej niż 10 m na 50 m długości ogrodzenia;

2. Dla infrastruktury technicznej i komunikacji 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 z wyjątkiem recyklingu innego niż organiczny;

2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje teren biologicznie czynny;

3) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;

4) 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;

5) przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywą glebową należy złożyć w przyzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji;

6) strefa ochronna, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, od ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW nie może wykraczać poza teren 1AG.

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

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW;

2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

a) 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej dla gastronomii,

- b) 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla hurtowni (z wyjątkiem powierzchni magazynowych),
  - c) dla obiektów handlowych i usługowych, niewymienionych w literach a- b, jedno miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (z wyjątkiem powierzchni magazynowych),
  - d) dla obiektów handlowych i usługowych, o których mowa w literze c, o powierzchni użytkowej usług przekraczającej 100 m<sup>2</sup> - co najmniej dwukrotność powierzchni użytkowej usług (z wyjątkiem powierzchni magazynowych),
  - e) 8 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 osób zatrudnionych dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych,
  - f) 20 miejsc na 100 osób zatrudnionych dla obiektów o charakterze produkcyjnym (z wyjątkiem obiektów magazynowych);
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów;
- a) na terenach dróg publicznych oraz objętych strefą ruchu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) na pozostałych terenach 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

#### § 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 bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych;
  - a) tereny zainwestowane należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
  - b) obowiązuje realizacja zbiorników na wody opadowe o pojemności minimum 3 m<sup>3</sup> na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowanej i utwardzonej łącznie,
  - c) dopuszcza się organizowanie wspólnych zbiorników, o których mowa w pkt. 2, dla kilku nieruchomości;
- 4) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej należy prowadzić jako kablowe;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła, należy stosować źródła energii o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 7) gospodarka odpadami:
  - a) miejsce wstępnego gromadzenia odpadów wytwarzanych na obszarze planu należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
  - b) ustala się wywóz odpadów, o których mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla całego obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- c) dla zabudowy usługowej, baz, składów oraz magazynów maksymalna wysokość - 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia obiektu;
- b) dla zabudowy produkcyjnej i magazynów wysokiego składowania maksymalna wysokość - 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia obiektu; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji lub składowania z zaleceniem obudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla masztów lub kominów;
- c) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach;
- d) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.

§ 10. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

2. Obszar planu położony jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują ustalenia jak w przepisach odrębnych.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

Na terenie objętym planem wyznacza się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy do 210 m n.p.m., wynikające z położenia obszaru w strefie otoczenia lotniska Wrocław-Strachowice.

§ 12. 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 500 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) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działki na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m, a dla placu do zawracania samochodów na drogach nieprzelotowych ustala się minimalną wielkość 20x20 m.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe planu

§ 13. 1. Wyznacza się **teren aktywności gospodarczej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1AG** dla którego ustala się przeznaczenie na przemysł, magazyny, składy, bazy, usługi.

2. Dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną;
- 2) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 10 m, przy czym dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych należy wyznaczyć zakończenie tej drogi placem do zawracania samochodów o wymiarach 20x20 m;
- 3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) ogniwa fotowoltaiczne;
- 5) rowy melioracyjne, budowle i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy usługowej, baz, składów oraz magazynów maksymalna wysokość - 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia obiektu;

- 2) dla zabudowy produkcyjnej i magazynów wysokiego składowania maksymalna wysokość - 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia obiektu; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji lub składowania do maksymalnie 40 m, z zaleceniem obudowy tych urządzeń; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla masztów lub kominów do maksymalnie 50 m;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 4,0;
- 7) ustalenia pkt od 4 do 6 nie dotyczą infrastruktury technicznej,
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §7 ust.2 i 3;

4 Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od drogi IKDW w odległości 6 m,
  - 2) od drogi gminnej położonej po północnej granicy planu w odległości 6 m;
5. Ustala się minimalną odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 na 6 m.
6. Dopuszcza się przełożenia i zarurowanie istniejących rowów melioracyjnych.

**§ 14.** 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

2. dopuszcza się:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m.

**§ 15.** 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 symbolem 1AG na 30 %, a dla pozostałych terenów na 0,1%.

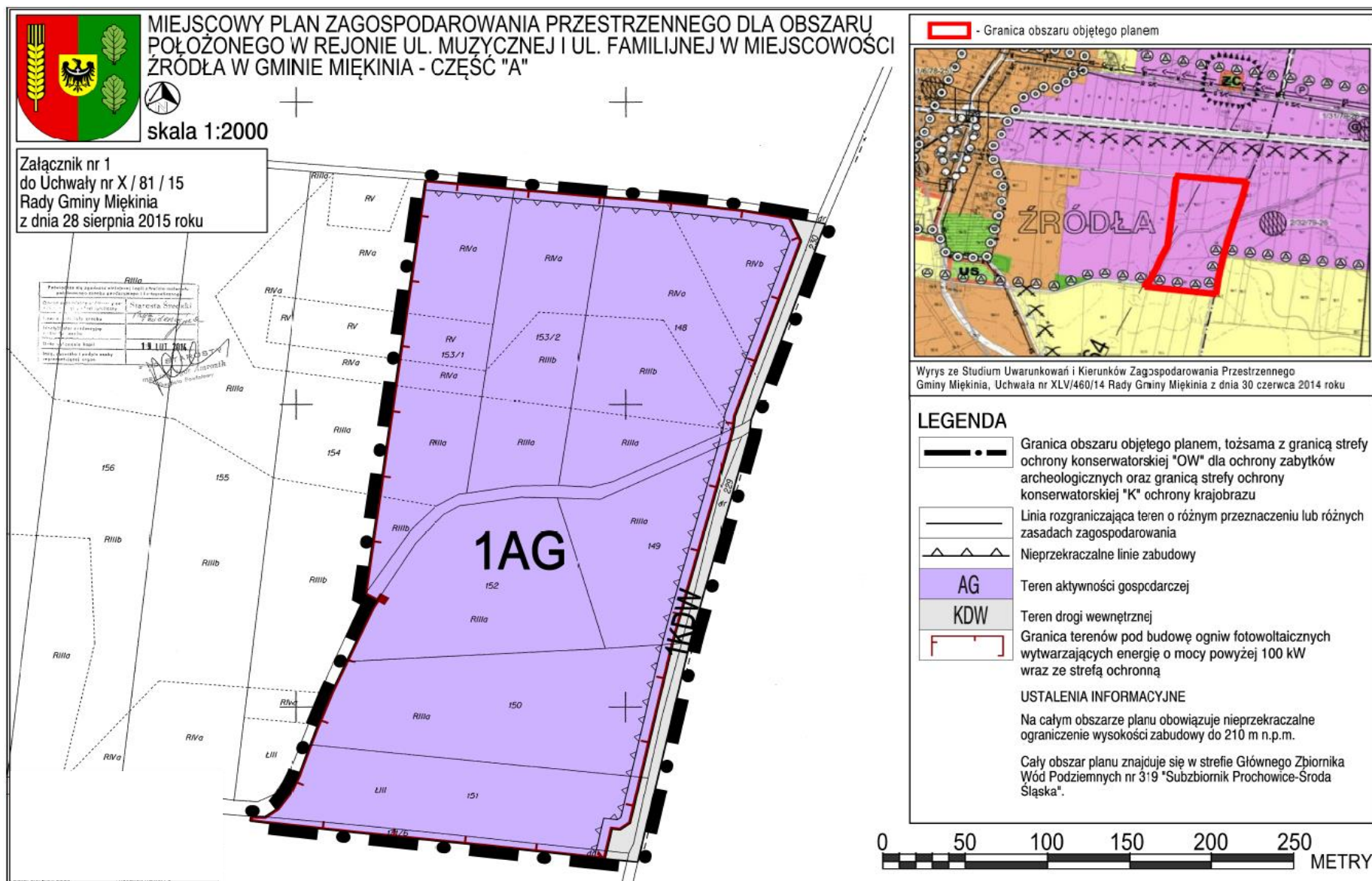
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Miękinia:  
*A. Zaniewski*

Załącznik nr 1 do uchwały nr X/81/15 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 sierpnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr X/81/15 Rady  
Gminy Miękinia z dnia 28 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Miękinia rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą z budżetu gminy, jak również ze środków pozyskiwanych z funduszy unijnych, a także ze środków zewnętrznych.



Załącznik nr 3 do uchwały nr X/81/15 Rady  
Gminy Miękinia z dnia 28 sierpnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Muzycznej i ul. Familijnej w miejscowości Źródła w gminie Miękinia – część ‘A’**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu 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 2015 r. poz.199 z późn. zm.).