

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI GOŚLINÓW,
W GMINIE MIŁKOWICE

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIŁKOWICE
Z DNIA

Miłkowice, październik 2025 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIŁKOWICE
z dnia

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w miejscowości Goślinów, w gminie Miłkowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37ec ust. 2 pkt 9, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 5 grudnia 2025r. oraz w związku z uchwałą nr Rady Gminy Miłkowice z dniaw sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, po stwierdzeniu, iż projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice, wprowadzonego uchwałą Nr LX/393/2023 Rady Gminy Miłkowice z dnia 21 czerwca 2023 r. Rada Gminy Miłkowice uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego w miejscowości Goślinów, w gminie Miłkowice - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MN-U, U, KR.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej;
- 3) **obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze;
- 4) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 8°;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu linię, której nie mogą przekraczać: zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, słupy podcieni budynków, słupy konstrukcyjne wiat oraz wolnostojące panele fotowoltaiczne, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia na działce budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe;
- 9) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem **U-P - teren usług lub produkcji** – teren przeznaczony pod lokalizację:
 - a) terenów, budynków, budowli i innych obiektów usługowych, wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi i obiektami pomocniczymi oraz parkingami, z wykluczeniem usług z zakresu: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) terenów, budynków, budowli i innych obiektów produkcyjnych, składowo – magazynowych (w tym magazynów energii), oraz instalacji i urządzeń związanych z produkcją energii pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi i obiektami pomocniczymi oraz parkingami, z wykluczeniem terenów, budynków, budowli i innych obiektów związanych z produkcją z zakresu: elektrowni wiatrowych oraz przemysłu portowego;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, związanej z lokalizacją budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi lub zabudowy usługowej, z wykluczeniem usług z zakresu: handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) tereny oznaczone symbolem **KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** – tereny dróg wewnętrznych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- 2) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków, dotyczą głównych połączeń dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, garaży wbudowanych w bryłę budynku, werand i wiatrołapów;
- 3) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III, nie dotyczą nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połączeń do 45°;
- 4) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość kubaturowych budynków infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m;
- 5) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość budowli innych niż obiekty pomocnicze, wynoszącą 15,0m;
- 6) ustala się obowiązek zachowania ciągłości istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich zarurowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru – z ograniczeniem mocy do 5 kW.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren MN-U – zaliczony do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN-U oraz U, ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową, nie mogą przekraczać granic nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 250 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się sposób zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej lub z instalacji zbiornikowej,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w zakresie ochrony powietrza, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach drewnie i węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne położone poza obszarem objętym opracowaniem, wpięte do drogi krajowej nr 94;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone w części graficznej planu drogi wewnętrzne, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m, z możliwością wydzielenia węższych pasów terenów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne wyłącznie dla potrzeb poszerzenia terenów oznaczonych symbolem KR, o których mowa w § 11 ust. 3,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości przekraczającej 50 m, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
- 4) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, a w przypadku usług warsztatowych – 1 stanowisko postojowe przypadające na każde stanowisko warsztatowe;
- 5) dla budynków lub terenów, dla których obowiązujące przepisy ustalają taką konieczność: ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynoszącą min. 1 stanowisko przypadające na każde 10 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Wyznacza się tereny oznaczone w części graficznej planu symbolami: od 1MN-U do 4MN-U, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone w części graficznej nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych lub granicy planu,
 - b) w przypadku podziału na działki budowlane, z wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą:
 - 700 m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 250 m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej, wynoszący odpowiednio:

- 0,3 powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
 - 0,4 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 0,6 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 0,6 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, wynoszący odpowiednio:
- 0,4 powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
 - 0,3 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 0,2 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 0,2 w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej,
- e) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na działce budowlanej wynoszącą 0,01,
- f) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na działce budowlanej, wynoszący odpowiednio:
- 0,6 w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
 - 0,7 w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 0,8 w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 1,0 w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) ustala się maksymalną wysokość:
 - budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach spadzistych, wynoszącą 10,0 m,
 - budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich, wynoszącą 8,0 m,
 - towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych wynoszącą 6,0 m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0 m - w przypadku dachów płaskich,
 - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
2. Wyznacza się teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **IU-P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług lub produkcji**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone w części graficznej nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów drogi 2KR oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
 - b) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej, wynoszący 0,6,

- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, wynoszący 0,2,
 - d) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na działce budowlanej wynoszącą 0,01,
 - e) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na działce budowlanej, wynoszącą 1,2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej oraz składowo - magazynowej, wynoszącą 15,0 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, wynoszącą 12,0 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość instalacji fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi, wynoszącą 7,0 m,
 - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
3. Wyznacza się tereny oznaczone w części graficznej planu symbolami: od **1KR** do **4KR**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KR – od 8,0 m do 10,0 m, z miejscowym zawężeniem do 4,6 m,
 - 2KR, 3KR, 4KR – 10,0 m;
 - b) dopuszcza się miejscowe poszerzenia lub zawężenia zgodnie z częścią graficzną planu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłkowice.

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