

UCHWAŁA RADY GMINY MIĘKINIA
NR XXXVIII/388/09

z dnia 29 lipca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Źródła
w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr XIX/187/08 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 stycznia 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Źródła w gminie Miękinia, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

R o z d z i a ł 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Źródła w gminie Miękinia zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3.
3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na brak występowania takich terenów,
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 2

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Miękinia,
- 2) **rysunek planu miejscowego** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemne obiektów budowlanych, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, schody, pochylnie, okapy oraz zadaszenia nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,5 m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 2 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem,
- 5) **przeznaczenie terenu** – dopuszczalne zagospodarowanie i działalność na danym terenie,
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,

- 8) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 9) **infrastruktura techniczna** – rozumie się przez to urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- 10) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” – tożsama z granicą obszaru objętego planem miejscowym,
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – tożsama z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi jest to działalność taka jak:
 - a) administracja – działalność instytucji administracji publicznej, wojska, policji, straży pożarnej, itp.;
 - b) gastronomia – działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,
 - c) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
 - d) handel hurtowy – działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży hurtowej paliw,
 - e) obsługa firm – działalność związana z prowadzeniem interesów takich jak doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawienniczo-targowa, centra logistyczne, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, biura, itp.,
 - f) obsługa ludności – działalność związana z usługami dla ludności takimi jak krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, usługi związane z obsługą cmentarza, itp.,
 - g) obsługa komunikacyjna – działalność związana z prowadzeniem stacji obsługi pojazdów i salonów sprzedaży, miejsc obsługi podróżnych, parkingów, itp.,
 - h) stacja paliw – działalność związana z detaliczną sprzedażą paliwa, stacja obsługi, handel, detaliczny, mała gastronomia,
 - i) turystyka – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna itp.;
- 2) produkcja – działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych wraz z gospodarką magazynową, bazami i składami;
- 3) budownictwo – działalność firm budowlanych wraz z gospodarką magazynową, bazami i składami;
- 4) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna;
- 5) drogi, ulice;
- 6) ścieżki rowerowe;
- 7) parkingi – parkingi przyuliczne, parkingi terenowe otwarte, parkingi wbudowane, parkingi samodzielne jednopiętrowe;
- 8) garaże – zespoły garaży, garaże wbudowane lub podziemne;
- 9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

Dopuszcza się dla poszczególnych terenów lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej.

§ 6

Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 7

W zakresie kształtowania zabudowy dla terenów usługowo-produkcyjnych obowiązują ustalenia § 12, ust. 2, pkt 1, 2, 3, 4.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

Na terenie objętym planem w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) wymóg oczyszczenia wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- 2) na obszarze strefy sanitarnej cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz związanych z produkcją bądź magazynowaniem artykułów spożywczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”,
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- 5) obowiązek urządzenie parkingów o nawierzchni utwardzonej,
- 6) ustala się prowadzenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w kierunku zgodnym z przeznaczeniem określonym w planie.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9

1. Ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K”, obszarów o zachowanych reliktach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa, oznaczoną jak na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują:
 - 1) nowa zabudowa winna być dostosowana zastosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - 3) działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, obszarów o zachowanych reliktach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa, oznaczoną jak na rysunku planu.
4. W strefie, o której mowa w ust. 3, należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków konieczność nadzoru archeologicznego nad ziemnymi robotami budowlanymi oraz konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
5. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie na prace archeologiczne i wykopaliskowe, o którym mowa w ust. 2 należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

R o z d z i a ł 5

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10

1. Na terenie objętym planem miejscowym ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg (wymagana jest zgoda administrującego drogą),
 - 2) inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie planu wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci,
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - 4) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) dostawa wody z gminnej sieci wodociągowej,
 - 2) budowa sieci wodociągowej w obwodach zamkniętych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 3) ustala się oczyszczenie ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w gminnym systemie gospodarki ściekami.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych docelowo do planowanej kanalizacji deszczowej,
 - 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - 3) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej:
 - a) dla wód nie zanieczyszczonych – retencjonowanie wód lub rozsączenie ich na działce,
 - b) dla wód zanieczyszczonych – odprowadzanie poprzez separatory do cieków,
 - 4) wszelkie inwestycje kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi muszą być uzgodnione z odpowiednim administratorem urządzeń melioracyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) rozbudowa i budowa nowych linii elektroenergetycznych kablowych średnich i niskich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w uzgodnieniu z administratorem sieci,
 - 2) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji w uzgodnieniu z administratorem sieci,
 - 3) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości minimum 1,5 m od granicy działki,
 - 4) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - 5) konieczność zapewnienia dojazdu do wszystkich stacji elektroenergetycznych zlokalizowanych na obszarze planu.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
 - 2) budowa sieci gazowej na obszarze objętym planem.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) dostawa energii cieplnej w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii, innymi paliwami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej na obszarze objętym planem,
 - 3) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu z operatorami sieci,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych nadajników i urządzeń związanych z telefonią komórkową.
9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczegółowych i gminnych,
 - 2) gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych należy prowadzić zgodnie z miejscowym systemem gospodarki odpadami.
10. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:
 - 1) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L (wymagana jest zgoda administrującego drogą),
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi KD-L.

R o z d z i a ł 6

Zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 11

Ustala się zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielanie działek budowlanych z dostępem do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną,
- 2) dla dróg wewnętrznych ustala się:
 - a) min szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) w przypadku drogi wewnętrznej w formie sięgacza ustala się zakończenie jej placem manewrowym,
 - c) min szerokość i długość placu manewrowego – 18 m.
- 3) dopuszcza się scalenie i podział.

D Z I A Ł I I
USTALENIA DLA TERENÓW

R o z d z i a ł 1

Ustalenia dla terenów usługowo-produkcyjnych

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi w tym: administracja, gastronomia, handel detaliczny, handel hurtowy, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa komunikacyjna, stacja paliw, turystyka,
 - b) produkcja,
 - c) budownictwo,
 - d) eksploatacji złoża kruszywa naturalnego do czasu wyeksploatowania złoża.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże, parkingi, parkingi podziemne, ulice wewnętrzne i place manewrowe,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy po przeprowadzonej rekultywacji terenu,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy KD-L oraz 10 m od północnej granicy miejscowego planu,
 - 3) wysokość budynków maksymalnie do 18 m, wysokość budowli maksymalnie do 49 m,
 - 4) ustala się matowe wykończenie elewacji budynków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 2) powierzchnia zabudowy max 80% powierzchni działki,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni działki,
 - 4) obowiązek wprowadzenia min 50% zieleni wysokiej na obszarach biologicznie czynnych,
 - 5) obowiązek lokalizacji 15 m pasa zieleni izolacyjnej w południowej części wzdłuż granicy terenu U/P z cmentarzem, zlokalizowanym poza obszarem planu miejscowego – w ramach zieleni dopuszcza się lokalizację wewnętrznej komunikacji pieszej i kołowej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
 - 1) obsługa terenu U/P od drogi KD-L oraz od drogi znajdującej się poza terenem planu miejscowego,
 - 2) zapewnienie co najmniej 1 stanowiska postojowego na 3 zatrudnionych w działalności produkcyjnej,
 - 3) zapewnienie co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde 20 m² powierzchni usługowej.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczna droga gminna, klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) ścieżka rowerowa oraz elementy wyposażenia ulicy w zależności od lokalnych uwarunkowań.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
4. Na terenie, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

D Z I A Ł I I I

USTALENIA KOŃCOWE

§ 14

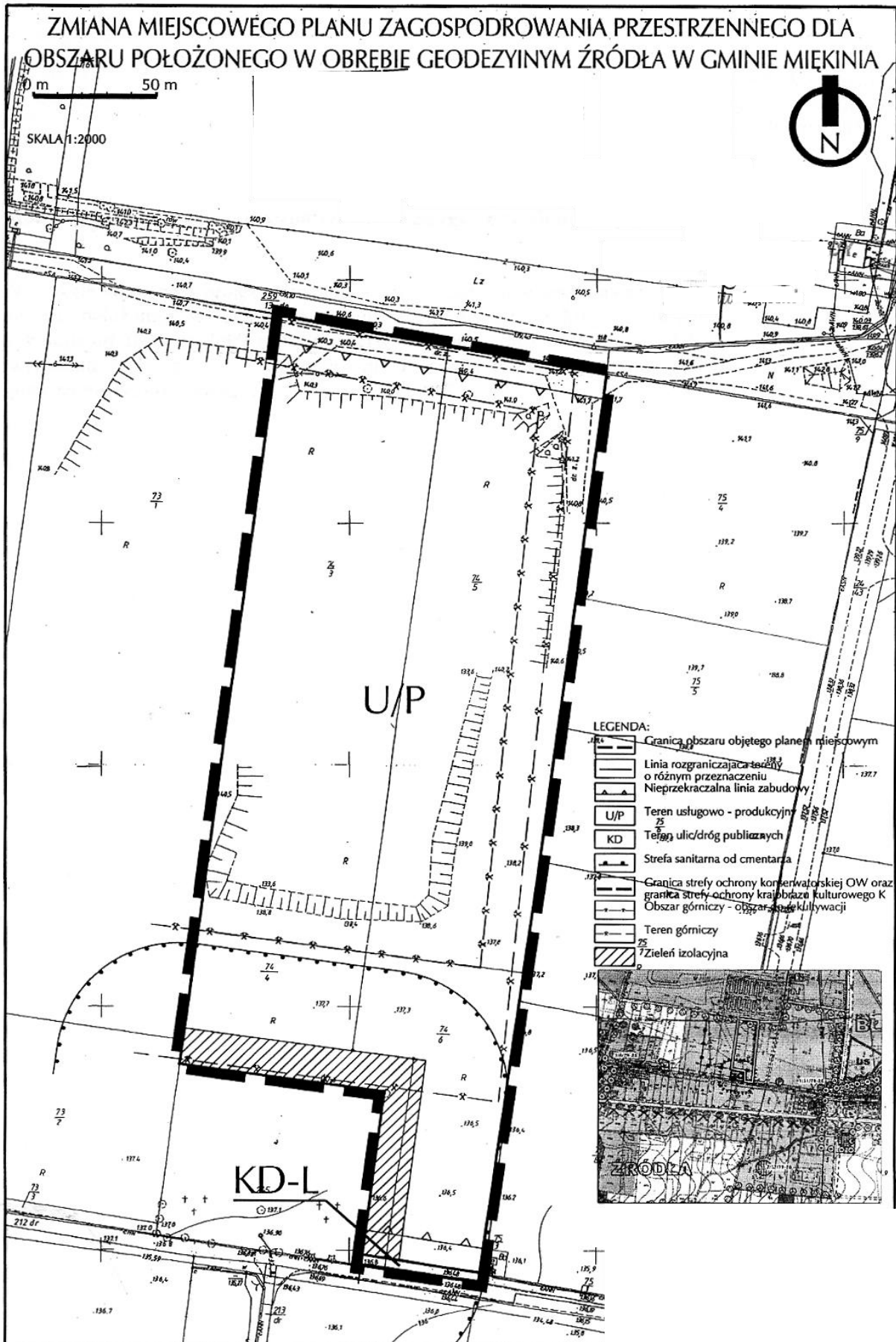
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

CZESŁAW OSIECKI



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Miękinia nr XXXVIII/388/09 z dnia 29 lipca
2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Źródła w gminie Miękinia do publicznego wglądu (**w terminie od 25 maja 2009 r. do 23 czerwca 2009 r.**) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej **nie wniósły uwag.**

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Miękinia nr XXXVIII/388/09 z dnia 29 lipca
2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego 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, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.