

## **UCHWAŁA NR XL/410/09**

### **RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 25 września 2009 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 3 ust.1 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) w związku z uchwałą XXVI/266/08 z dnia 29 sierpnia 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia –

### **R o z d z i a ł 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1: 2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach planu nie występują tereny, dla których należy ustalić:

- 1) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zostały one wskazane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia”,
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na

niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 3) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
  - a) **1.MU i 2.MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - b) **1.U i 2.U** – tereny zabudowy usługowej,
  - c) **1.KS/U** – teren obsługi komunikacji samochodowej z usługami,
  - d) **1.AG do 3.AG** – tereny aktywności gospodarczej,
  - e) **1.ZP i 2.ZP** – tereny zieleni parkowej,
  - f) **1.R** – teren rolniczy,
  - g) **1.WS i 2.WS** – tereny wód powierzchniowych,
  - h) **1.KDL do 4.KDL** – tereny dróg publicznych klasy „L” – lokalnych,
  - i) **1.KDD i 2.KDD** – tereny dróg publicznych klasy „D” - dojazdowych,
  - j) **1.KDR do 5.KDR** – tereny dróg transportu rolnego,
- 5) obowiązkowe miejsce włączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego,
- 6) zieleń izolacyjna w ramach innego przeznaczenia podstawowego,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – „OW” obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, posiadają charakter informacyjny i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) granice administracyjne gminy;
- 2) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) rów melioracyjny do docelowego zarurowania;
- 4) rezerwa terenu pod rozwój komunikacji;

- 5) linie elektroenergetyczne 15 kV;
- 6) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;
- 7) orientacyjny zasięg wodonośnej „Struktury Bogdaszowickiej”;
- 8) proponowane podziały geodezyjne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar (ograniczony łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych budowli naziemnych, określonych w przepisach szczegółowych planu; linia ta nie dotyczy linii przesyłowych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, urządzeń terenowych komunikacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem i numerem;
- 8) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi i ponad ziemią przewody, obiekty, urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, itp.

§ 4. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie

wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:

- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
  - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości 25 m od drogi krajowej nr 94 zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 8 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL** z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu lub w odległości 6m od pozostałych dróg, nie wymienionych w lit a i b,
  - d) w przypadku likwidacji drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3.KDL** nieprzekraczalna linia zabudowy od tej drogi przestaje obowiązywać.
- 5) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy, wyznaczonych obowiązującymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 6) budynki na działce budowlanej należy sytuować w sposób następujący:
- a) równoległe lub prostopadłe do granic działki,
  - b) w przypadku działki o nieregularnych granicach - tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z granic działki budowlanej.

#### **§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MU, 2.MU, 1.ZP, 2.ZP** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

- 3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich o funkcjach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub zieleni parkowej oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) przed podjęciem prac ziemnych na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 6) zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 m od linii brzegu cieków wodnych, w przypadku likwidacji lub zarurowania cieku zakaz ten nie obowiązuje;
- 7) określa się dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MU, 2.MU** - poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U, 2.U** - poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 8) obowiązują następujące ograniczenia na obszarze **strefy ochrony konserwatorskiej „K” – ochrony krajobrazu kulturowego**, wyznaczonej na rysunku planu w granicach której:
  - a) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,
  - b) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiału imitującego dachówkę w kolorze ceglastym,
  - c) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych tablic reklamowych o wymiarach większych niż 1,5m x 2m,
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - e) projekty budowlane polegające na budowie nowych budynków, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, wymagają uzgodnienia właściwego organu służb ochrony zabytków.

#### **§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) określa się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu - w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych,
  - c) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne,
  - d) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
  - e) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit.b,
  - f) prowadzenie wszelkich prac budowlanych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
  - g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące.
- 2) obowiązują następujące ustalenia wynikające z wyznaczenia **strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej** obejmującej obszar objęty planem:
- a) wszelkie roboty ziemne budowlane należy zaopiniować u właściwych służb ochrony zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne muszą być prowadzone przez uprawnionego archeologa,
  - c) pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę przed terminem rozpoczęcia inwestycji.
- 3) dla stanowiska archeologicznego - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.AG – 7/15/78-25** – ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze, obowiązują następujące ustalenia:
- a) ziemne roboty budowlane wymagające przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
  - b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót wymagających zgłoszenia – przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie właściwych służb ochrony zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac

konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa.

**§ 7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi w niniejszym planie, przy uwzględnieniu:
  - a) szerokości drogi publicznej – minimum 10,00 m,
  - b) szerokości drogi niepublicznej – minimum 8,00 m,
  - c) ścieżek na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg – minimum 5,00 x 5,00 m,
  - d) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,50 x 12,50 m,

**§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi, kierując się przy tym zasadą zatrzymania wszelkich odpływów, niewymagających ze względu na swe zanieczyszczenie odprowadzenia do kanalizacji, poprzez rozsączenie ich na gruncie, bądź odprowadzenie ich do wód otwartych, do zbiorników retencyjnych lub do dołów chłonnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
- 3) dopuszcza się lokalizację napowietrznych oraz kablowych linii elektroenergetycznych, przy czym w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod istniejącymi i projektowanymi napowietrzными liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegającymi, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 5) dopuszcza się lokalizację głównego punktu zasilania (GPZ),
- 6) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów,
- 7) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny z dopuszczeniem

możliwości jego rozbudowy;

- 8) dopuszcza się budowę nowych publicznych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód,
- 9) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 10) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego po ich oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, oraz ścieki bytowe należy odprowadzić do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 11) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych oczyszczalni ścieków,
- 12) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, w przypadku realizacji kanalizacji na terenie obowiązuje podłączenie się do niej i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
- 13) dopuszcza się likwidację, przebudowę lub rurowanie rowów melioracyjnych
- 14) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 15) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery
- 16) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej
- 18) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.AG, 2.AG, 3.AG, 1.R**, przy czym ich wysokość nie może przekroczyć 49 m.
- 19) na terenach **1.AG, 1.R, 1.KDL i 1.KDR** określa się rezerwę terenu pod rozwój komunikacji realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych

## **R o z d z i a ł 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 10. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MU, 2.MU** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,



2) uzupełniające:

- a) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
- b) zieleni,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się zabudowę :

- a) wolnostojącą dla której obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>,
- b) bliźniaczą, dla której obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 450 m<sup>2</sup>,

2) w zakresie kształtowania dachów obowiązują:

- a) dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci,
- b) kąt nachylenia połaci od 35<sup>0</sup>,
- c) dopuszcza się odstępstwo od lit. a i b dla dachów mansardowych,

3) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu – 12m dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej, a 10 m dla zabudowy jednorodzinnej,

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej - 50%, a dla zabudowy jednorodzinnej - 30%,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej - 30%, a dla zabudowy jednorodzinnej - 50%,

3. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dojazd do terenu - z drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDD**,

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:

- a) co najmniej 2 miejsca na jedno mieszkanie, włącznie z garażem,
- b) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

3) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych na ich poszerzenie.

4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 11. 1.** Wyznacza się **tereny usług** ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U**, **2.U** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) uzupełniające:
  - a) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - b) zieleń,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U wyznacza się zieleń izolacyjna w ramach innego przeznaczenia podstawowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zlokalizować pasy zróżnicowanej gatunkowo zieleni, w tym zimozielonej,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) w zakresie kształtowania dachów na terenie oznaczonym symbolem 2.U obowiązują:
  - a) dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci,
  - b) kąt nachylenia połaci od 35<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się odstępstwo od lit. a i b dla dachów mansardowych,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu –12m,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

4. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
  - a) **1.U** - z drogi publicznej klasy „L” - lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.KDL**, z drogi publicznej klasy „D”- dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDD**,
  - b) **2.U** - z drogi publicznej klasy „D”- dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.KDD**, oraz z drogi publicznej klasy „L” - lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.KDL**,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo:
  - a) 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub administracyjno – socjalnych,

- b) co najmniej 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
- 3) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych oraz transportu rolnego wraz ze skrzyżowaniami na ich poszerzenie.

5. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 12. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej z usługami** ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KS/U** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obsługa komunikacji samochodowej (stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi, myjnie samochodowe, węzły drogowe, salony sprzedaży samochodów, itp.), obsługa transportu, logistyka,
- b) tereny usług, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) uzupełniające:

- a) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
- b) zieleń,
- c) zbiorniki wodne, retencyjne,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki.
- 3) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną – 8m,

3. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dojazd do terenu - z drogi publicznej klasy „L” – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4.KDL**,
- 2) zakazuje się lokalizacji bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 94 zlokalizowanej poza granicami planu,
- 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub administracyjno – socjalnych,
  - b) co najmniej 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
- 4) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych oraz transportu rolnego wraz ze skrzyżowaniami na ich poszerzenie.

4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 13. 1. Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej** ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.AG, 2.AG, 3.AG** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) produkcja, składy, magazyny, handel hurtowy, obsługa transportu, logistyka, itp.,
- b) usługi, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) uzupełniające:

- a) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
- b) zieleń,
- c) zbiorniki wodne, retencyjne, wody powierzchniowe,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków zabudowy usługowej oraz administracyjno – socjalnej – 18 m,
- b) dla innych, niż wymienione w lit. „a” budynków, obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego (np. kominów, magazynów wysokiego składowania ) – 49 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki.

3) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną – 8m,

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.AG** w pasie terenu o szerokości 30m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **2.KDL** obowiązuje lokalizacja wyłącznie funkcji przeznaczenia uzupełniającego.

5) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.AG** należy uwzględnić

rezerwę terenu pod rozwój komunikacji w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy; w przypadku odstąpienia od jej realizacji lub zmiany przebiegu ustalenie staje się nieobowiązujące.

3. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dojazd do terenów - z dróg publicznych klasy „L” – lokalnych, oznaczanych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL i 4.KDL**,
- 2) zakazuje się lokalizacji bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 94 zlokalizowanej poza granicami planu,
- 3) w przypadku likwidacji istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3.KDL** i włączenie tego terenu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.AG** obowiązkowe miejsce włączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 4) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub administracyjno – socjalnych,
  - b) co najmniej 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
- 5) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych oraz transportu rolnego wraz ze skrzyżowaniami na ich poszerzenie.

4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 14. 1.** Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZP, 2.ZP**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe - zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej,
- 2) uzupełniające:
  - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**i infrastruktury technicznej** - dojazd do terenu oznaczonego symbolem:

- 1) **1.ZP** - z drogi publicznej klasy „L” – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.KDL** oraz drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDD**,
- 2) **2.ZP** - z drogi publicznej klasy „L” – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.KDL** oraz dróg publicznych klasy „D” – dojazdowych, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1.KDD** i **2.KDD**.
- 3) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych oraz transportu rolnego wraz ze skrzyżowaniami na ich poszerzenie.

3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 15.** 1. Wyznacza się **teren rolniczy** ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.R**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk, pastwisk i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
- 2) uzupełniające:
  - a) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - b) wody powierzchniowe, w tym zbiorniki retencyjne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**i infrastruktury technicznej:**

- 1) dojazd do terenu - z drogi publicznej klasy „L” – lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDL** oraz z drogi publicznej klasy "D"- dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDD** i z dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDR, 2.KDR, 5.KDR**.

- 2) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu bezpośrednio przylegającego do terenów dróg publicznych oraz transportu rolnego wraz ze skrzyżowaniami na ich poszerzenie.

4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 16.** 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe płynące,
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle hydrotechniczne,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Dopuszcza się zarurowanie cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.WS** i włączenie tego terenu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.AG** oraz wspólne ich zagospodarowanie, na zasadach określonych w §13.

3. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) należy uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
- 2) dojazd do terenów - z dróg publicznych klasy „L” oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KDL** i **3.KDL** oraz z drogi publicznej klasy "D" oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDD** oraz poprzez tereny do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 17. 1.** Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy „L” – lokalna** ograniczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga lokalna,
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżki rowerowe,
  - c) zieleń,
  - d) bocznice i urządzenia kolei.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się likwidację drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3.KDL** i włączenie tego terenu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.AG** oraz wspólne ich zagospodarowanie na zasadach określonych w §13,
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) droga publiczna klasy „L” – lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDL – 12m;
  - b) drogi publiczne klasy „L” – lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL – 18m;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 18. 1.** Wyznacza się **tereny gminnych dróg publicznych klasy „D” – dojazdowe** ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.KDD** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga dojazdowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżki rowerowe,
  - c) zieleń,
  - d) bocznice i urządzenia kolei – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.KDD**.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 19. 1.** Wyznacza się **tereny dróg transportu rolnego** ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami **1.KDR do 5.KDR**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich,
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) bocznice i urządzenia kolei – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDR, 2.KDR**.

2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.

3. Zakazuje się włączenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KDR** do drogi krajowej nr 94 zlokalizowanej poza granicami planu,

4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## R o z d z i a ł 3



## **przepisy końcowe**

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

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący**

**Czesław Osiecki**

**Załącznik nr 1**

do Uchwały Nr XL/410/09  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 25 września 2009 r.  
Zalacznik1.PNG

**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XL/410/09  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 25 września 2009 r.  
Zalacznik2.doc

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XL/410/09  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 25 września 2009 r.  
Zalacznik3.doc