

**UCHWAŁA NR LIII/562/10
RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 24 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace w gminie Miękinia część „A”.

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 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy w Miękinii Nr XIV/119/2007 z dnia 31 sierpnia 2007, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace w gminie Miękinia, oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XLV/462/10 z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Krępace w gminie Miękinia po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace część „A” w gminie Miękinia.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu– skala 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach 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 graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) A.KD(Z)1 – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej,
 - b) A.KD(D)1 – A.KD(D)3 tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
 - c) A.KDW1 – A.KDW4 – tereny dróg wewnętrznych,
 - d) A.R1 – A.R4 – tereny rolne,
 - e) A.1R1-A.1R5 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy,
 - f) A.IT1 – tereny infrastruktury technicznej;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej – „OW” obserwacji archeologicznej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną;
- 2) zasięg głównego zbiornika wód podziemnych (subzbiornik Prochowice – Środa Śląska nr 319).

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, oraz zrealizowanych na podstawie decyzji pozwoleń na budowę, prawomocnych w dniu wejścia w życie planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych bezpośrednio w granicach działek na których została zrealizowana zabudowa lub uzyskano decyzję pozwolenia na budowę przed wejściem w życie niniejszego planu na terenach oznaczonych symbolami A.1R1 – A.1R5, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest garaż na granicy działki.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 6. 1. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

2. W odległości 5m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych obowiązuje zakaz zabudowy i grodzenia terenu. Zakaz ten nie obowiązuje w przypadku zarurowania, przełożenia lub likwidacji rowu, a także nie dotyczy istniejącej zabudowy.

3. Dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 7. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej jako obszary objęte ewidencją zabytków:

- 1) Strefę „OW” obserwacji archeologicznej obejmującą miejscowość o metryce średniowiecznej i nowożytnej, obszary o zachowanych reliktach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa, strefę intensywnych prac budowlanych wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) Strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą obszary związane z historycznym założeniem wsi Kokorzyce.

2. Na obszarach objętych ewidencją zabytków ustala się:

- 1) dla inwestycji związanych z ziemnymi robotami budowlanymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski,
- 2) dla strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych wyższych niż 9m;
 - b) dla konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji obowiązują konstrukcje ażurowe;
 - c) zakaz umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;

§ 8. Na obszarze planu, obowiązuje wymóg powiadamiania przez inwestora właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte badania wykopaliskowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się - tereny dróg i ulic publicznych.

2. Usytuowanie szyldów reklam z zastrzeżeniem §7 ust. 2 pkt 3 powinno spełniać następujące warunki:

- 1) umieszczane na elewacji budynku nie mogą przekraczać powierzchni 5m²;
- 2) wolnostojące nie mogą przekraczać wysokości 5m i szerokości 2m oraz nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 2m od linii rozgraniczających dróg, oraz mniej niż 10m od linii rozgraniczających skrzyżowań dróg.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział działek;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem A.1R1, A.1R2, A.1R3, A.1R4, A.1R5 minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej - 1200m² i szerokości frontu działki minimalnie 20m.

2. Dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych, dróg pieszo-jezdných, lub innych ciągów komunikacyjnych, minimalna szerokość tych dróg wewnętrznych 8m, dla placu zawrotnego na drogach nie przelotowych ustala się minimalną wielkość 12,5 x 12,5m.

Rozdział 6.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11. Ustala się zakaz zabudowy na terenach rolnych oznaczonych symbolem od A.R1 do A.R4.

§ 12. Ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych.

§ 13. 1. Wyznacza się dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia strefę ochronną o szerokości 35m licząc od osi gazociągu, w obrębie której ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,

- 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
- 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;

2. Dla nowoprojektowanych lub przebudowywanych dróg krzyżujących się z gazociągiem wysokiego ciśnienia sposób zabezpieczenia gazociągu oraz projekt budowlany należy uzgadniać z zarządcą sieci.

3. Dla nowych gazociągów oraz w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejącej sieci gazowej obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 14. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) A.KD(Z)1 - droga publiczna - klasy zbiorczej (powiatowa nr 2058D):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w istniejących granicach własności, z dopuszczeniem jej poszerzenia,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi;
- 2) A.KD(D)1 – droga publiczna – klasy dojazdowej (gminna nr 104877):
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - w istniejących granicach własności, z dopuszczeniem jej poszerzenia,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi,
 - d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych;
- 3) A.KD(D)2 – droga publiczna – klasy dojazdowej (gminna nr 104877):
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - w istniejących granicach własności, z dopuszczeniem jej poszerzenia,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi,
 - d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych;
- 4) A.KD(D)3 – droga publiczna – klasy dojazdowej (gminna nr 104875D):
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, z dopuszczeniem jej poszerzenia,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych;
- 5) A.KDW 1 – A.KDW 4 – drogi wewnętrzne:
 - a) odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 8m,
 - c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 15. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu

z zarządcami dróg, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg i ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;

- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemnie, za wyjątkiem sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się likwidację ujęć wody w Kokorzycach.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 2) do czasu uruchomienia gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiornikach ścieków, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego ścieków, na warunkach uzgodnionych z jego zarządcą;
- 3) po podłączeniu budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej indywidualne bezodpływowe odbiorniki ścieków należy zlikwidować, a teren zrekultywować.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) dla każdej nieruchomości ustala się obowiązek realizacji zbiorników retencyjnych na wodę opadową o pojemności 5m³ na każde 100m² utwardzonej bądź zabudowanej (łącznie) powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, o których mowa w ust. 4. pkt 1, dla kilku nieruchomości;
- 3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie, z zastrzeżeniem §6 ust. 3;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie nadwyżki wód opadowych, nie mieszczącej się w zbiornikach retencyjnych, o których mowa w pkt 2, do gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejących i planowanych sieci niskiego napięcia;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia oraz lokalizowanie stacji transformatorowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów oraz z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się lokalizowania elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązuje segregacja odpadów stałych;
- 2) wywóz odpadów na składowisko na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

Rozdział 9.

Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów komunikacji, infrastruktury i terenów rolnych A.R1 – A.R4 – 0%;
- 2) dla pozostałych terenów – 30 %.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem od A.R1 do A.R4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolnego i drogi wewnętrzne,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) stawy hodowlane, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
 - d) wody powierzchniowe – ciekły wodne i rowy melioracyjne,
 - e) zalesianie gruntów rolnych klasy IV – VI;
- 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem dojazdów i sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg zbiorczych A.KD(Z)1, dojazdowych A.KD(D)1 i A.KD(D)3, wewnętrznych A.KDW3 i A.KDW4 oraz dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami nie będących w granicach obszaru opracowania.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem od A.1R1 do A.1R5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolne,
 - b) zabudowa zagrodowa i jednorodzinna – wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu oraz taka, dla której wydano przed wejściem w życie niniejszego planu ostateczną decyzję pozwolenia na budowę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolnego i drogi wewnętrzne,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) stawy hodowlane,
 - d) wody powierzchniowe – ciekły wodne i rowy melioracyjne,
 - e) zalesianie gruntów rolnych klasy IV – VI;
- 3) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w dniu wejścia w życie planu oraz takiej która uzyskała prawomocne decyzje pozwolenia na budowę ustala się:
 - a) dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych do szerokości elewacji frontowej maksimum 14m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę budynków mieszkalnych do wysokości max. 9m do kalenicy dachu,
 - c) dopuszcza się budowę parterowych budynków gospodarczych i garażowych o wysokości maksimum 6m do kalenicy dachu w odległości co najmniej 6m od dróg dojazdowych - wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, o której mowa w pkt 1 lit. b,
 - d) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte dachówką w kolorze ceglastym;
 - e) dopuszcza się zabudowanie maksimum 20% powierzchni terenu działki,
 - f) minimum 60% powierzchni działki winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna;

- 4) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wielkość nowowydzielanych działek na minimum - 1200m² i szerokości frontu działki minimalnie 20m;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż te, o których mowa w pkt 4 dla powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
 - 6) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy i obiektów dopuszczonych w pkt 1-3;
 - 7) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych A.KD(D)2 i A.KD(D)3, wewnętrznych A.KDW1, A.KDW2, A.KDW3 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego oraz poprzez służebność przejazdu a także dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami nie będących w granicach obszaru opracowania
3. Dla terenu oznaczonego symbolem A.IT1 ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 19. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

przewodnicząca

Jolanta Tarnowska

Załącznik do Uchwały Nr LIII/562/10

Rady Gminy Miękinia

z dnia 24 września 2010 r.

[Załącznik1.jpg](#)