

UCHWAŁA NR XLIV/446/09

RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 29 grudnia 2009 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Brzezinka Średzka, obejmującego działki nr ew.: 153/8, 153/9, 153/5, 153/6, 170, 173, 174, 175 oraz część działki nr ew. 171.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXV/257/08 z dnia 11 lipca 2008r. Rady Gminy Miękinia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Brzezinka Średzka, obejmującego działki nr ew.: 153/8, 153/9, 153/5, 153/6, 170, 173, 174, 175 oraz część działki nr ew. 171, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Brzezinka Średzka, obejmującego działki nr ew.: 153/8, 153/9, 153/5, 153/6, 170, 173, 174, 175 oraz część działki nr ew. 171, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu: w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania takich obszarów,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 400kV;
- 5) granica projektowanego obszaru górniczego „Brzezinka Średzka Plaża I” – granica obszaru wymagającego

rekultywacji;

- 6) granica projektowanego terenu górniczego „Brzezinka Średzka Plaża I”;
- 7) granica ustanowionego obszaru górniczego „Brzezinka Średzka Plaża”;
- 8) ustanowiony obszar górniczy „Brzezinka Średzka Plaża”;
- 9) granica ustanowionego terenu górniczego „Brzezinka Średzka Plaża”;
- 10) ustanowiony teren górniczy „Brzezinka Średzka Plaża”;
- 11) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 12) obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 13) symbole określające przeznaczenie terenu.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały

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

- 1) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty małej architektury, zieleni;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc okapów dachu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem – zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw** – tereny przeznaczone pod działalność wydobywczą z możliwością lokalizacji obiektów i urządzeń technologicznych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) **tereny obsługi powierzchniowej eksploatacji kruszyw** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń technologicznych, garaży, obiektów zaplecza biurowego i socjalnego dla działalności wydobywczej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) **tereny sportu, rekreacji i wypoczynku** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z rekreacją wodną, z możliwością lokalizacji niekubaturowych obiektów sportowo – rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, boisk, obiektów usług gastronomicznych oraz budynków letniskowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) **tereny sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z rekreacją wodną,

z możliwością lokalizacji niekubaturowych obiektów sportowo – rekreacyjnych, przystani, ścieżek rowerowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- 5) **tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych oraz gospodarczych związanych z produkcją rolną oraz agroturystyką wraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 6) **tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych, z możliwością lokalizacji budowli rolniczych, urządzeń melioracyjnych, dróg transportu rolnego;
- 7) **tereny wód powierzchniowych** – tereny zbiorników wodnych,
- 8) **komunikacja wewnętrzna** – tereny przeznaczone pod lokalizację dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków bytowych.
2. Wyklucza się stałe składowanie w granicach terenu górniczego odpadów i paliw płynnych.
3. Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy utwardzić i skanalizować, a ścieki deszczowe zanieczyszczone tymi substancjami należy oczyścić na terenie inwestora przed zrzutem do odbiornika.
4. Ustala się obowiązek wprowadzenia na terenach: 1PE, 2PE, 3PE pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu 1RM o szerokości min. 10m.
5. Prowadzona działalność musi uwzględniać zachowanie stanowiska roślin chronionych występującego w sąsiedztwie obszaru objętego planem.
6. Eksploatacja kruszywa nie może powodować pogorszenia warunków naturalnych mających wpływ na zdrowie człowieka, do których należą: zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych związkami ropopochodnymi, emisja hałasu i zapylenie związane z transportem urobku.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ochronie konserwatorskiej podlega zespół zabudowy gospodarczej ujęty w wojewódzkiej zabytków, dla którego: ustala się ochronę budynku wpisanego do ewidencji zabytków w zakresie bryły, geometrii dachu, okładzin ścian zewnętrznych, rozmieszczenia, kształtu i rozmiarów otworów, dekoracji ścian oraz rodzaju pokrycia dachowego – zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.
2. W granicach oznaczonych na rysunku planu ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny zespół zabudowy wraz z otoczeniem
3. W granicach strefy „K”, obowiązują następujące nakazy i zakazy:
 - 1) nowa zabudowa winna dostosowana być do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły przy założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
 - 3) roboty budowlane, rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz nowe inwestycje kubaturowe,

należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala obowiązek powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia ziemnych robót budowlanych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru konserwatorskiego. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim.

§ 7. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W terenach 2PE, 3PE i 1oPE, po zakończeniu procesu rekultywacji wyrobiska, w przypadku lokalizacji zabudowy lotniskowej, ustala się minimalną powierzchnię działek lotniskowych - 600m².

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV relacji Czarna – Pasikurovice, o szerokości 90 m - po 45,0 m od osi linii w obu kierunkach, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) prowadzenie działalności inwestycyjnej oraz lokalizację obiektów budowlanych, należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 3) zakaz nasadzenia zieleni wysokiej pod linią oraz w odległości do 22 m od osi linii w obu kierunkach;
- 4) zalesianie pozostałych gruntów dopuszcza się po określeniu przez zarządcę sieci składu gatunkowego nasadzeń.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, wyklucza się działalność mogącą zagrozić trwałości linii energetycznej

3. Inwestycje kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi, ich przebudowę oraz zarurowanie rowów melioracyjnych, należy prowadzić w porozumieniu z właściwym zarządcą.

4. Wyklucza się wprowadzanie zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od ściany lasu.

5. Prowadzenie eksploatacji kruszyw nie może prowadzić do podtopienia lub zalania sąsiednich obszarów leśnych oraz negatywnie wpłynąć na gospodarkę wodną sąsiednich drzewostanów.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.

3. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków i obiektów w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działki, z uwzględnieniem realizacji urządzeń oczyszczających wody opadowe z substancji ropopochodnych, w terenach o utwardzonej nawierzchni;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz odbiór przez wyspecjalizowane służby;

- 5) w zakresie usuwania odpadów: gospodarka odpadami - zgodnie z polityką Gminy;
- 6) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez tereny 1KDW, 2KDW oraz niewyznaczone w planie drogi dojazdowe o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów: §12. ust. 1 pkt 2 lit. d, ust. 2 pkt 2 lit. e, ust. 3 pkt 2 lit. d, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez sąsiadującą z obszarem objętym planem drogę – działka nr ewidencyjny 178.

2. Ustala się następujące sposoby wywozu wydobytego kruszywa:

- 1) transportem kolejowym – dowóz kruszywa do stacji kolejowej w Brzezince Średzkiej transportem drogowym lub taśmociągowym;
- 2) transportem wodnym – dowóz kruszywa do portu przeładunkowego na rzece Odrze transportem drogowym omijającym tereny zabudowy mieszkaniowej lub taśmociągowym;
- 3) transportem drogowym – na potrzeby inwestycji realizowanych na obszarze gminy Miękinia oraz drogami omijającym tereny zabudowy mieszkaniowej w kierunku Wrocławia

§ 11. Granice obszarów wymagających rekultywacji

1. Po zakończeniu działalności związanej z powierzchnią eksploatacją kruszyw, w granicach projektowanego obszaru górniczego „Brzezinka Średzka Plaża I”, obowiązuje rekultywacja w kierunku wodnym lub innym, związanym z: wprowadzeniem zadrzewień, rekreacją wodną, hodowlą ryb.

2. Dopuszcza się częściowe wypełnienie wyrobiska poeksploatacyjnego masami ziemnymi i skalnymi powstałymi w wyniku działalności wydobywczej na obszarze planu, a także innymi masami ziemnymi i skalnymi oraz gruzem budowlanym, z wykluczeniem substancji i odpadów niebezpiecznych dla środowiska, pod warunkiem ich transportu w sposób określony w § 10 ust 2.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1PE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw,**
 - b) **teren sportu i rekreacji, teren wód powierzchniowych** - po zakończeniu procesu rekultywacji wyrobiska.
- 2) dla przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obowiązują następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację zadaszonych parterowych wiat - magazynów sprzętu wodnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów małej gastronomii, niezwiązanych trwale z gruntem,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, nie może być mniejsza niż 90 % powierzchni terenu,
- d) minimalna szerokość drogi dojazdowej – 6 m, z uwzględnieniem placu manewrowego do zawracania pojazdów o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m na nieprzelotowych drogach.
- e) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0m od terenu komunikacji wewnętrznej.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2PE, 3PE**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw,**
- b) **teren sportu, rekreacji i wypoczynku, teren wód powierzchniowych** - po zakończeniu procesu rekultywacji wyrobiska;

2) dla przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obowiązują następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 8 m,
- b) dachy budynków związanych z terenami sportu, rekreacji i wypoczynku, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 50°,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy, nie może przekroczyć 10 % powierzchni terenu lub wydzielonej działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni terenu lub wydzielonej działki budowlanej,
- e) minimalna szerokość drogi dojazdowej – 8 m, z uwzględnieniem placu manewrowego do zawracania pojazdów o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m na nieprzelotowych drogach,
- f) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6,0m od dróg dojazdowych,
- g) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - • 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden obiekt letniskowy,
 - • 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 40 m² powierzchni zabudowy budynków usługowych.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1oPE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **teren obsługi powierzchniowej eksploatacji kruszyw,**
- b) **teren sportu, rekreacji i wypoczynku** - po zakończeniu procesu rekultywacji wyrobiska, po zakończeniu eksploatacji w terenach: 1PE, 2PE, 3PE.

2) dla przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obowiązują następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 8 m,
- b) dachy budynków związanych z terenami sportu, rekreacji i wypoczynku, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 50°,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy, nie może przekroczyć 10 % powierzchni terenu lub wydzielonej działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni terenu lub wydzielonej działki budowlanej,
- d) minimalna szerokość drogi dojazdowej – 8 m, z uwzględnieniem placu manewrowego do zawracania pojazdów o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m na nieprzelotowych drogach,
- e) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6,0m od dróg dojazdowych,
- f) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - • 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden obiekt letniskowy,
 - • 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 40 m² powierzchni zabudowy budynków usługowych.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: **teren zabudowy zagrodowej**;

2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekraczać 9m,
- b) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe, o symetrycznych połaciach oraz kątach nachylenia połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 40° do 45° o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
- c) obowiązuje zachowanie określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1R** do **8R**, dla których obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji wewnętrznej**;

2) zasady i standardy zagospodarowania terenu: szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 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 (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów PE, oPE – w wysokości 30%;
- 2) dla terenów KDW – w wysokości 0,1%;

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

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

Przewodniczący

Czesław Osiecki

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XLIV/446/09

Rady Gminy Miękinia

z dnia 29 grudnia 2009 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XLIV/446/09

Rady Gminy Miękinia

z dnia 29 grudnia 2009 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XLIV/446/09

Rady Gminy Miękinia

z dnia 29 grudnia 2009 r.

Zalacznik3.doc