

**Uchwała Nr VIII/68/07  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 30 marca 2007 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Pisarzowice w gminie Miękinia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Pisarzowice w gminie Miękinia, zwany dalej planem.

**§ 2**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicami strefy ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków archeologicznych „OW” i strefy ochrony krajobrazu „K”,
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
  - 3) linie rozgraniczające tereny,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) symbole terenów.
5. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 3**

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli, linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów i zadaszeń nad wejściami do budynków i tym podobnych części budowli,
- 3) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku; linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków i tym podobnych części budowli,
- 4) przeznaczenie terenu – kategorie przeznaczenia lub działalności, które są dopuszczone na danym terenie,
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 7) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem,
- 8) uchwała – niniejsza uchwała,
- 9) odnawialne źródło energii - urządzenie wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię pozyskiwaną za pomocą pomp ciepła z niskopotencjalnych naturalnych źródeł ciepła oraz tworzonych w procesach technologicznych lub bytowych (np. z wody, powietrza, ścieków, gazów odlotowych),
- 10) nośnik reklamowy – budowla służąca reklamie,
- 11) przepisy szczególne - ustawy i rozporządzenia wykonawcze.

**§ 4**

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) zabudowa letniskowa – rozumie się przez to zabudowę w formie budynków rekreacji indywidualnej, przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
  - 3) usługi - rozumie się przez to obiekty, w których prowadzona jest działalność handlowa, biurowa, gastronomiczna, ochrony zdrowia i inna podobna, niepowodująca uciążliwego oddziaływania, takiego jak hałas, wibracja, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami itp. dla otaczającego środowiska,
  - 4) sport i rekreacja - rozumie się przez to obiekty i urządzenia sportowe, gastronomiczno-rekreacyjne, służące rehabilitacji i poprawie kondycji fizycznej i inne podobne,
  - 5) zieleni urządzona - rozumie się przez to zieleni niską, średniowysoką i wysoką z dopuszczeniem miejsc rekreacji i wypoczynku, alejek spacerowych, zbiorników i oczek wodnych, obiektów małej architektury, placów zabaw, itp.,
  - 6) zieleni łąkowa- rozumie się przez to małe zespoły zieleni nieurządzonej wysokiej i niskiej, występujące najczęściej wokół wód powierzchniowych śródlądowych oraz pośród terenów rolnych,
  - 7) droga publiczna,
  - 8) drogi wewnętrzne,
  - 9) ciągi piesze,
  - 10) parkingi,
  - 11) rów melioracyjny,
  - 12) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom dopuszczonym na danym terenie.

## § 5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska oraz przyrody:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami szczególnymi,
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleni,
- 3) pokrywą glebową z części terenów przeznaczonych pod budynki i powierzchnie utwardzone należy złożyć w przyzmy i wykorzystać na terenie własnym lub na innych terenach np. wymagających rekultywacji,
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych,
- 5) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami chemicznymi,
- 6) zanieczyszczone ścieki z terenów zainwestowania oraz z nawierzchni dróg i placów manewrowych należy odprowadzić po ich podczyszczeniu do odbiornika, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) obowiązuje pozostawienie pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż jednej z górnych krawędzi rowów melioracyjnych i cieków wodnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych, w którym zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów oraz lokalizowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 8) dopuszcza się zarzucanie lub przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 9) zakazuje się lokalizowania zabudowy w pasie terenu o szerokości co najmniej 15 m położonego wzdłuż rzeki Jeziorki graniczącej z obszarem opracowania planu oraz w obszarze zasięgu naturalnego zalewu powodziowego rzeki Odry, wyznaczonego na rysunku planu,
- 10) na obszarze zdrenowanym należy zapewnić odwodnienie terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, dotyczącą zabytków archeologicznych „OW” i strefę ochrony krajobrazu „K” dla całego obszaru planu,
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” jak zaznaczono w planie, w której wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z właściwymi służbami ochrony zabytków,
- 3) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania oraz dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 4) dla inwestycji lokalizowanych w obszarze orientacyjnego zasięgu stanowiska archeologicznego nr 10/107/77-27 AZP należy uzyskać pozwolenie właściwych służb ochrony zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową,
- 5) na zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzyskać uzgodnienie właściwych służb ochrony zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.

## § 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału i scalania gruntów:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział działek,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien być zawarty w przedziale od 90 do 110 stopni,
- 3) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla budynku jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynku jednorodzinnego bliźniaczego,
 z zastrzeżeniem pkt 5,
- 4) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie letniskowej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) ustalenia zawarte w pkt 3 i 4 nie dotyczą sytuacji, w której wydzielenie działki budowlanej służy powiększeniu innej działki budowlanej lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
- 6) zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi.

## § 8

W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania,
- 3) granic terenów służących organizacji imprez masowych ze względu na brak takich terenów,
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak takich terenów,
- 5) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ze względu na brak występowania takich pomników,
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości ze względu na brak takich obszarów,
- 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak takich obszarów,
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ze względu na brak takich obszarów,
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby.

## § 9

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:
  - 1) dojazd do terenów odpowiednio poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-L i drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,
  - 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2 MN/U, 3MN/U i US.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad parkowania:
  - 1) garaże i miejsca postojowe należy usytuować na działce, na której usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
  - 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej obowiązują co najmniej dwa miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż,
  - 3) obowiązuje 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## § 10

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się przebudowę i demontaż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej pozwalającej na odprowadzenie ścieków komunalnych z danego terenu, dopuszcza się odprowadzenie tych ścieków wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przy czym zaleca się stosowanie zbiorników na nieczystości płynne z materiałów niewrażliwych na działanie wód agresywnych, na przykład zbiorniki z polietylenu wysokiej gęstości.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych niezanieczyszczonych - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników lub retencjonowanie na działce,

- 2) odprowadzenie wód opadowych zanieczyszczonych - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników po ich podczyszczeniu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: z sieci gazowej poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia poprzez jej rozbudowę,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę z zapewnieniem do nich dojazdu zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła na paliwo stałe, gazowe lub płynne,
  - 2) dopuszcza się dostawę energii cieplnej w oparciu o zasilanie:
    - a) energią elektryczną,
    - b) gazem,
    - c) z odnawialnych źródeł energii,
    - d) z innych źródeł ciepła,
  - 3) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje następujące ustalenie: selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi.

## **§ 11**

Dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

## **Rozdział 2 Ustalenia dla terenów**

## **§ 12**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) ciągi piesze,
    - d) parkingi,
    - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolno stojące lub bliźniacze,
  - 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek lub dobudowane do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w budynek, dobudowane do budynku mieszkalnego oraz wolno stojące,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu KD-L, jak zaznaczono na rysunku planu,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu KDW i 8 m od linii rozgraniczającej terenu KD-L, jak zaznaczono na rysunku planu,
  - 6) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających tych dróg,
  - 7) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może być większa niż 12 m,
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż dwie, druga kondygnacja w dachu,
  - 9) dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowej od 35 do 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w naturalnym kolorze dachówki,
  - 10) fundamenty budynków należy wykonać z materiałów z zastosowaniem technologii chroniących przed zawilgoceniem,
  - 11) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej domu mieszkalnego jednorodzinnego należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 12) zakazuje się lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - 13) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych związanych z działalnością własną,
  - 14) dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8 m w liniach rozgraniczających, zakończone placami do zawracania.

## **§ 13**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) sport i rekreacja,
    - b) zieleń łęgowa,
    - c) zabudowa letniskowa,
    - d) zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) ciągi piesze,
    - c) parkingi,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może być większa niż 15 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. c,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni terenu,
  - 3) co najmniej 20% terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 4) w obszarze zasięgu naturalnego zalewu powodziowego rzeki Odry, wyznaczonego na rysunku planu dopuszcza się wyłącznie zieleń łęgową,
  - 5) fundamenty budynków należy wykonać z materiałów z zastosowaniem technologii chroniących przed zawilgoceniem,
  - 6) obowiązuje ciąg pieszy w północno - wschodniej części terenu o szerokości co najmniej 3 m, łączący teren o którym mowa w ust.1 z terenem szkoły, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie wschodniej granicy planu,
  - 7) obowiązuje połączenie ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 6, ciągiem pieszym o szerokości co najmniej 3 m z drogą wewnętrzną KDW,
  - 8) dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości co najmniej 8 m w liniach rozgraniczających, zakończone placami do zawracania
  - 9) dla zabudowy letniskowej:
    - a) budynki dopuszcza się jako wolno stojące,
    - b) dopuszcza się budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w budynek, dobudowane do budynku mieszkalnego oraz wolno stojące
    - c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może być większa niż 12 m,
    - d) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż dwie, druga kondygnacja w dachu,
    - e) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej,
    - f) powierzchnia całkowita budynku nie może być większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - g) dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowej od 35 do 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w naturalnym kolorze dachówki,
    - h) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną.

#### **§ 14**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W, 2W ustala się następujące przeznaczenie: rów melioracyjny.

#### **§ 15**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
  - 2) plac do zawracania o wymiarach 15 x 15 m,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) zieleń w zależności od lokalnych uwarunkowań.

#### **§ 16**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L ustala się następujące przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych,
  - 4) zieleń w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

##### **§ 17**

Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na:

- 1) 30 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U i US,
- 2) 0,1% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW, KD-L, 1W i 2W.

##### **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

##### **§ 19**

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