

**UCHWAŁA NR XXI/192/04  
RADY GMINY W MIĘKINI  
Z dnia 29 czerwca 2004 r.**

(Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 145 z dnia 04.08.2004, poz. 2496)

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia w obrębie miejscowości Brzezina, obejmującego obszar działek nr geod. 136, 138/1, 139/1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – ze zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianą) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy w Miękini Nr LV/359/2002 z dnia 19 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia w obrębie Brzezina

Rada Gminy w Miękini uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia w obrębie miejscowości Brzezina, obejmujący obszar działek nr geod. 136, 138/1, 139/1, zwany dalej planem, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

1. Tekstu niniejszej uchwały.
2. Rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, będący integralną częścią uchwały.

**§ 2**

**Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:**

1. Przeznaczenie terenu na usługi oświaty oraz inne inwestycje celu publicznego gminy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz uzyskania ładu przestrzennego.
2. Ustalenie zasad zagospodarowania obszaru.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania i podział na strefy funkcjonalne, a w tym :
  - 1) Tereny oświaty o znaczeniu lokalnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO-S, UO-G, UO-P,**

- 2) Tereny usług publicznych o znaczeniu ogólnogminnym oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
  - 3) Tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
  - 4) Tereny lokalizacji stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
  - 5) Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KP** i **1 – 3 KD**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

#### § 4

Ileć w uchwale 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 rysunek planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, będący integralną częścią uchwały.
3. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych.
4. **Strefie funkcjonalnej** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.
5. **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji.
6. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku.

#### § 5

**Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:**

1. Granice terenu objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy.

#### § 6

**Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Zakaz realizacji przedsięwzięć, określonych przepisami szczególnymi, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ewentualne uciążliwości lub szkodliwość dla środowiska wywołane przez obiekty o funkcjach podstawowych lub dopuszczalnych nie mogą wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania.
3. Do celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne oraz urządzenia niskoemisyjne, nie powodujące zanieczyszczenia środowiska.

4. Ścieki należy odprowadzić do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, systematycznie opróżnianych, przy zapewnieniu wywozu ścieków do oczyszczalni w Miękinii lub we Wrocławiu.
5. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązuje zapewnienie miejsca do ich składowania w indywidualnych szczelnych, zamykanych i systematycznie opróżnianych pojemnikach i wywóz odpadów na składowisko komunalne na podstawie umów cywilnoprawnych zawieranych zgodnie z zasadami określonymi przez władze gminy.
6. Wszystkie istniejące zespoły zadrzewieniowe należy zachować i wkomponować w przyszłe zagospodarowanie terenu.
7. Co najmniej 30% powierzchni działek przeznaczonych pod zainwestowanie należy przeznaczyć na zieleń.
8. W południowej części obszaru planu, na terenach oznaczonych symbolem US istnieje podziemna sieć drenarska, wykonana przed 1940 rokiem. Głębokość posadowienia rurociągów drenarskich wynosi 0,7 – 0,8 m. Przed przystąpieniem do podziału tego obszaru i rozpoczęciem inwestowania należy wykonać dokumentację techniczną odwodnienia terenu, zawierającą projekt przebudowy sieci drenarskiej. Wszelkie przedsięwzięcia budowlane należy uzgadniać z właściwym Regionalnym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych lub innym właściwym organem – wg przepisów szczególnych.
9. Należy wprowadzić osłony ekologiczne w postaci pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m wzdłuż drogi powiatowej i dróg gminnych, od strony terenów stacji transformatorowych, od północnej granicy obszaru planu.
10. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na szczątki kopalnych organizmów odkrycie należy zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewodę Dolnośląskiego lub Wójta Gminy Miękinia w celu ustalenia sposobu ochrony odkrycia paleontologicznego.

## § 7

**Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. W środkowej części obszaru planu znajduje się stanowisko archeologiczne nr 5/33/78-26 AZP – ślad osadnictwa z okresu pradziejowego i ślad osadnictwa datowany na XIII-XIV w. W jego obrębie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu i mogą być realizowane po uzyskaniu zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zgody na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie stanowiska archeologicznego w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych

badan archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa. Ratownicze badania archeologiczne finansowane są przez inwestora.

2. Pozostały obszar planu znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.
3. Nowa zabudowa powinna spełniać następujące wymagania:
  - 1) wysokość – max. dwie kondygnacje nadziemne z dachem dwu lub czterospadowym, dopuszczalne mansardy w dachu,
  - 2) w bezpośrednim sąsiedztwie drogi do Brzeziny wysokość zabudowy należy obniżyć do jednej kondygnacji plus poddasze w dachu stromym,
  - 3) dachy należy kryć dachówką ceramiczną.

## § 8

**Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Projektowane sieci można prowadzić w liniach rozgraniczenia projektowanych i istniejących dróg za zgodą zarządcy drogi.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczenia dróg pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu.
3. Realizacja wszelkich inwestycji wymaga uzyskania warunków zasilania od dysponentów sieci uzbrojenia.
4. Teren położony w południowej części obszaru planu, oznaczony na rysunku planu symbolem US posiada sieć drenarską wykonaną przed 1945 r. Także pozostałe tereny na obszarze planu przeznaczone pod zabudowę mogą posiadać sieć drenarską wykonaną przed 1945 r. Wszelkie przedsięwzięcia budowlane należy uzgodnić przed pozwoleniem na budowę z właściwym Regionalnym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych lub innym właściwym organem – wg przepisów szczególnych.
5. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z gminnej komunalnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę funkcjonującej sieci wodociągowej z usytuowaniem przewodów rozdzielczych w ciągach komunikacyjnych projektowanej zabudowy.
6. Odprowadzanie ścieków bytowych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, systematycznie opróżnianych, przy zapewnieniu wywozu ścieków do oczyszczalni w Miękini lub we Wrocławiu.
7. Odprowadzenie wód opadowych:
  - 1) z zadaszeń obiektów na obszarze planu – mogą być odprowadzane bezpośrednio do ziemi lub wód. Konieczne jest wykonanie rozbudowy koryta rowu melioracyjnego. Koszty rozbudowy i dokumentacji poniosą inwestorzy. Wszelkie przedsięwzięcia

budowlane należy uzgodnić przed pozwoleniem na budowę w Dolnośląskim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu Inspektorat w Środzie Śląskiej.

- 2) z wszelkich ciągów komunikacyjnych, parkingów i placów manewrowych - do lokalnej kanalizacji deszczowej po ich uprzednim oczyszczeniu w separatorach,
  - 3) nie dopuszcza się oprowadzania wód opadowych z dachów do kanalizacji sanitarnej oraz na nawierzchnię ciągów komunikacyjnych.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych oraz niskoemisyjnych urządzeniach.
  9. Zasilanie w energię elektryczną – z rozbudowanej sieci NN oraz nowych stacji transformatorowych lokalizowanych na obszarze planu.
  10. Telekomunikacja – przewody sieci telekomunikacyjnej można układać w pasie drogowym istniejących i projektowanych dróg, za zgodą zarządcy dróg.
  11. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązuje zapewnienie miejsca do ich składowania w indywidualnych szczelnych, zamykanych i systematycznie opróżnianych pojemnikach i wywóz odpadów na składowisko komunalne na podstawie umów cywilnoprawnych zawieranych zgodnie z zasadami określonymi przez władze gminy.

## § 9

**Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez włączenie obszaru planu do istniejącej drogi powiatowej po zachodniej stronie obszaru planu poprzez projektowaną drogę dojazdową gminną o symbolu 1 KD oraz z drogi gminnej 3 KD.
2. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej powinna wynosić 20 m, a od krawędzi jezdni drogi gminnej 6 m. Na obszarze planu minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni przyjęto większą niż w/w minimum i określono ją w stosunku do linii rozgraniczenia dróg - w odległości min. 20 m od linii rozgraniczenia drogi powiatowej oraz min. 6 m od linii rozgraniczenia dróg gminnych lokalnej i dojazdowej. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu.
3. Dla każdej inwestycji należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych na własnym terenie odpowiednio od potrzeb.

## § 10

Ochronę przeciwpożarową na obszarze planu należy zapewnić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polskimi Normami.

## § 11

Do czasu realizacji funkcji przewidzianych planem na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe ustala się jako tymczasowe dotychczasowe, rolnicze użytkowanie terenu.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**Przeznaczenie terenów i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem ochrony środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego**

## § 12

1. Wyznacza się teren usług publicznych o znaczeniu ogólnogminnym i lokalnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) Usługi ochrony zdrowia: przychodnia, gabinety lekarskie, apteka, itp.
  - 2) Usługi kultury
  - 3) Administracja
  - 4) Zieleń urządzona towarzysząca obiektom
  - 5) Parkingi towarzyszące obiektom.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) Usługi z zakresu finansów i ubezpieczeń
  - 2) Terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej
4. Obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 15% powierzchni terenu.
5. Na terenie **UP** obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wysokość zabudowy:
    - a) w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej – jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, tj. do wysokości kalenicy - max. 9 m nad poziomem terenu,
    - b) na pozostałej części terenu – max. dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, tj. do wysokości kalenicy - max. 12 m nad poziomem terenu, przy czym dopuszcza się na fragmencie większą wysokość obiektu, jeśli będzie to stanowiło uzasadniony kompozycyjnie akcent dominanty architektonicznej.
  - 2) Forma dachów – dwu lub czterospadawe, strome, kryte dachówką ceramiczną,
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 20 m od linii rozgraniczenia drogi powiatowej zbiorczej oraz min. 6 m od linii rozgraniczenia dróg gminnych dojazdowych 1 KD i 2 KD - wg rysunku planu,
  - 4) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy - max. 50% powierzchni działki,
  - 5) Dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie na własnym terenie odpowiedniej do potrzeb ilości miejsc postojowych,

- 6) Lokalizacja parkingu - od strony projektowanej drogi dojazdowej 1 KD,
- 7) Dojazd do terenu - od strony projektowanych dróg dojazdowych 1 KD i 2 KD,
- 8) Należy wprowadzić osłony ekologiczne wzdłuż drogi powiatowej oraz dróg gminnych, a także wzdłuż północnej granicy terenu w postaci pasa zieleni izolacyjnej szerokości min. 5 m.
- 9) Teren znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.

### § 13

1. Wyznacza się teren usług oświaty o znaczeniu lokalnym – teren szkoły podstawowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO – S**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) Szkoła podstawowa,
  - 2) Obiekty sportu i rekreacji związane ze szkołą,
  - 3) Zieleń urządzona towarzysząca obiektom.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 5% powierzchni terenu.
5. Na terenie **UO-S** obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, tj. do wysokości kalenicy - max. 12 m nad poziomem terenu, przy czym dopuszcza się na fragmencie większą wysokość obiektu, jeśli będzie to stanowiło uzasadniony kompozycyjnie akcent dominanty architektonicznej.
  - 2) Forma dachów – dwu lub czterospadawe, strome, kryte dachówką ceramiczną,
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy - min. 6 m od linii rozgraniczenia dróg gminnych dojazdowych 1KD i 3 KD - wg rysunku planu,
  - 4) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy - max. 40% powierzchni działki,
  - 5) Dla inwestycji obowiązuje zapewnienie na własnym terenie odpowiedniej do potrzeb ilości miejsc postojowych,
  - 6) Lokalizacja parkingu - od strony projektowanej drogi dojazdowej gminnej 1 KD,
  - 7) Dojazd do terenu - od strony dróg dojazdowych 1 KD i 3 KD,
  - 8) Należy wprowadzić osłony ekologiczne wzdłuż dróg gminnych, a także wzdłuż północnej granicy terenu w postaci pasa zieleni izolacyjnej szerokości min. 5 m.
  - 9) Teren znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.

## § 14

1. Wyznacza się teren usług oświaty o znaczeniu lokalnym – teren gimnazjum, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO-G**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) Szkoła ponadpodstawowa - gimnazjum
  - 2) Obiekty sportu i rekreacji związane ze szkołą,
  - 3) Zieleń urządzonej towarzysząca obiektom
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej
4. Obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 5% powierzchni terenu.
5. Na terenie **UO-G** obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, tj. do wysokości kalenicy - max. 12 m nad poziomem terenu, przy czym dopuszcza się na fragmencie większą wysokość obiektu, jeśli będzie to stanowiło uzasadniony kompozycyjnie akcent dominanty architektonicznej.
  - 2) Forma dachów – dwu lub czterospadaowe, strome, kryte dachówką ceramiczną,
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy - min. 10 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej dojazdowej 2 KD i linii rozgraniczenia terenu parkingu KP - wg rysunku planu,
  - 4) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy - max. 40% powierzchni działki,
  - 5) Dla inwestycji obowiązuje zapewnienie na własnym terenie odpowiedniej do potrzeb ilości miejsc postojowych,
  - 6) Lokalizacja parkingu - od strony projektowanej drogi dojazdowej gminnej 2 KD,
  - 7) Dojazd do terenu - od strony projektowanej drogi dojazdowej gminnej 2 KD,
  - 8) Należy wprowadzić osłony ekologiczne wzdłuż drogi gminnej, parkingu, a także wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu w postaci pasa zieleni izolacyjnej szerokości min. 5 m.
  - 9) Teren znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.

## § 15

1. Wyznacza się teren usług oświaty o znaczeniu lokalnym – teren przedszkola, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO-P**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu przedszkole wraz z placami zabaw, zielenią urządzonej.



3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz parking dla obsługi funkcji podstawowej.
4. Obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 15% powierzchni terenu.
5. Na terenie **UO-P** obowiązują ustalenia ogólnego planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wysokość zabudowy - max. dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, tj. do wysokości kalenicy - max. 12 m nad poziomem terenu,
  - 2) Forma dachów – dwu lub czterospadawe, strome, kryte dachówką ceramiczną,
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) min. 6 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej dojazdowej 1 KD - wg rysunku planu,
    - b) min. 10 m od linii rozgraniczenia terenu parkingu KP,
  - 4) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy - max. 30% powierzchni działki,
  - 5) Dojazd do terenu od strony projektowanej drogi dojazdowej gminnej 1 KD,
  - 6) Dla inwestycji obowiązuje zapewnienie na własnym terenie odpowiedniej do potrzeb ilości miejsc postojowych,
  - 7) Lokalizacja parkingu od strony projektowanej drogi dojazdowej 1 KD,
  - 8) Należy wprowadzić osłony ekologiczne wzdłuż granic terenu w postaci pasa zieleni izolacyjnej szerokości min. 5 m.
  - 9) Na obszarze stanowiska archeologicznego, oznaczonego graficznie na rysunku planu wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu i mogą być realizowane po uzyskaniu zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zgody na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie stanowiska archeologicznego w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa. Ratownicze badania archeologiczne finansowane są przez inwestora.
  - 10) Pozostała część terenu znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.

## § 16

1. Wyznacza się teren usług sportu o znaczeniu lokalnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
  - 1) Terenowe obiekty sportowe: boiska, korty tenisowe, bieżnie itp.,
  - 2) Obiekty obsługi terenów sportowych: szatnie, sanitariaty itp.
  - 3) Tereny imprez masowych,
  - 4) Zieleń urządzoną,
  - 5) Parkingi towarzyszące obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej,
4. Obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 5% powierzchni terenu.
5. Na terenie **US** obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych jest ograniczona do terenu wyznaczonego na rysunku planu poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 2) Obiektów nie należy podpiwniczać, a ich fundamentowanie nie powinno naruszać istniejącej sieci drenarskiej.
  - 3) Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, tj. do wysokości kalenicy - max. 9 m nad poziomem terenu,
  - 4) Forma dachów – dwu lub czterospadawe, strome, kryte dachówką ceramiczną.
  - 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu.
  - 6) Dojazd do terenu od strony projektowanej drogi dojazdowej 1 KD,
  - 7) Miejsca postojowe dla inwestycji – na terenie parkingu KP oraz na terenie własnym odpowiednio do potrzeb.
  - 8) Lokalizacja parkingu od strony projektowanej drogi dojazdowej 1 KD,
  - 9) Na terenie **US** istnieje podziemna sieć drenarska, wykonana przed 1940 rokiem. Głębokość posadowienia rurociągów drenarskich wynosi 0,7 – 0,8 m. Przed przystąpieniem do podziału tego obszaru i rozpoczęciem inwestowania należy wykonać dokumentację techniczną odwodnienia terenu, zawierającą projekt ewentualnej przebudowy sieci drenarskiej. Projekt należy uzgodnić z właściwym Regionalnym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych lub innym właściwym organem – wg przepisów szczególnych.
  - 10) Zabrania się grodzenia terenu w odległości min. 3 m od rowu melioracyjnego,
  - 11) Na obszarze stanowiska archeologicznego, oznaczonego graficznie na rysunku planu wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu i mogą być realizowane po uzyskaniu zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zgody na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie stanowiska archeologicznego w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa. Ratownicze badania archeologiczne finansowane są przez inwestora.
  - 12) Pozostała część terenu znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.
  - 13) Należy wprowadzić osłony ekologiczne wzdłuż drogi powiatowej oraz drogi gminnej w postaci pasa zieleni izolacyjnej szerokości min. 5 m.
  - 14) Obiekty obsługi urządzeń sportowych takie jak sanitariaty winny stanowić obsługę także dla imprez masowych organizowanych na tym terenie. Do czasu realizacji sanitariatów imprezy masowe mogą być organizowane wyłącznie pod warunkiem zapewnienia sanitariatów przenośnych na czas trwania imprezy.

## § 17

1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe parking terenowy w zieleni.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 5% powierzchni terenu.
5. Na terenie **KP** obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wjazd - od strony dróg dojazdowych 1 KD i 2 KD,
  - 2) Miejsca postojowe należy wydzielić od terenów o funkcji usług oświaty UO-G i UO P pasem zieleni izolacyjnej szerokości min. 10 m,
  - 3) Teren parkingu należy utwardzić, a podłoże uszczelnić. Ścieki z nawierzchni parkingu oraz wody opadowe należy podczyścić w separatorach, a następnie odprowadzić do gminnej kanalizacji deszczowej.
  - 4) Teren znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.

## § 18

**Ustala się następujące zasady zagospodarowania istniejących i projektowanych elementów komunikacji:**

1. Projektowane drogi gminne dojazdowe, klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KD, 2 KD**:
  - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) droga o symbolu 1 KD - 12,00 m,
    - b) droga o symbolu 2 KD - 10 m.
  - 2) Jezdnia o szerokości 7,00 m,
  - 3) Na zakończeniu drogi 2 KD – plac manewrowy 20 x 20 m,
  - 4) Chodniki obustronne o szerokości min. 1,50 m,
  - 5) Po obu stronach jezdni drogi 1 KD – zieleń urządzona,
  - 6) Dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczenia drogi.
  - 7) Na terenie 1 KD znajduje się stanowisko archeologiczne nr 5/33/78-26 AZP – ślad osadnictwa z okresu pradziejowego i ślad osadnictwa datowany na XIII-XIV w. Realizacja drogi w jego obrębie wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu i zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zgody na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie stanowiska archeologicznego w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu

wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa. Ratownicze badania archeologiczne finansowane są przez inwestora.

- 8) Pozostały teren znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KD** - rezerwa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej do pól do parametrów drogi gminnej dojazdowej, klasy D, tj. do szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczenia,;
  - 1) Dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczenia drogi.
  - 2) Teren znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie prac ziemnych.

## **§ 19**

1. Wyznacza się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej – słupowych lub wewnętrznych stacji transformatorowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się dojazd od strony dróg dojazdowych.
3. Tereny znajdują się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych.

## **ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

## **§ 20**

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 % wartości nieruchomości.

## **§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękina.

## **§ 22**

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy