

**UCHWAŁA NR XXV/214/04
RADY GMINY W MIĘKINI
z dnia 26 października 2004**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Brzezina, gmina Miękinia, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XIII/92/03 Rady Gminy w Miękini z dnia 24 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Brzezina, gmina Miękinia, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały

Rada Gminy w Miękini uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT UCHWAŁY**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Brzezina, gmina Miękinia, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały, obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 102, zwany dalej planem, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze „studium”, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

§ 2

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

§ 3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą,
- 3) **odnawialne źródło energii** – należy przez to rozumieć źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię odpadową,
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,
- 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
- 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 7) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone dla terenu,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu., na której można lokalizować zabudowę,

- 9) **studium** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Miękinii Nr XXI/123/2000 dnia 27 stycznia 2000 r.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Celem zmiany w planie jest:

- 1) Zmiana dotychczasowego przeznaczenia obszaru objętego planem, która umożliwi efektywniejsze wykorzystanie terenu oraz realizację polityki przestrzennej gminy w dostosowaniu do nowych potrzeb i warunków społeczno ekonomicznych,
- 2) Ustalenie zasad zagospodarowania obszaru objętego planem.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu,
 - 2) funkcje terenów oznaczone symbolami,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 6

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska i przyrody

- 1) Ścieki sanitarne należy odprowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3.
- 2) Do celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne oraz urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 3) Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy prowadzić według ustaleń podanych w § 9 ust 8.
- 4) Minimum 45 % powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 5) Projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu.
- 6) Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług, zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7) Wszelkie uciążliwości związane z prowadzeniem działalności usługowej, produkcyjnej i rzemieślniczej nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzać niekorzystnych zmian w środowisku. Należy przyjąć rozwiązania technologiczne i infrastrukturalne chroniące przed emisją zanieczyszczeń w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny.
- 8) Na obszarze objętym opracowaniem planu może wystąpić niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku realizacji inwestycji na tym obszarze należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych do w/w obszaru. Dokumentację należy uzgodnić z właściwą terenowo spółką wodną a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.
- 9) Tereny zainwestowania, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy skanalizować, powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami utwardzić a podłoże uszczelnić, ścieki z nawierzchni i placów manewrowych odprowadzić po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn.
- 10) Przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywą glebową należy złożyć w przyzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji.

§ 7

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla obszaru objętego planem, w której działalność konserwatorska zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania oraz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowe inwestycje na terenie strefy należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej dla obszaru objętego planem. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać stanowisko właściwych służb archeologiczno - konserwatorskich co do konieczności prowadzenia nadzoru nad pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem planu zapewniają drogi gminne, które stanowią działki nr 259 dr i 260 dr.

§ 9

Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaleca się, aby realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie poprzedzała realizację zabudowy.
2. **Zaopatrzenie w wodę:** z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci.
3. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
 - 1) odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, z wywozem nieczystości do gminnej oczyszczalni ścieków na warunkach uzgodnionych z użytkownikiem oczyszczalni, z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia oraz zlikwidowania zbiorników bezodpływowych po skanalizowaniu terenu,
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się również odprowadzanie ścieków do lokalnej (przydomowej) oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie własnym inwestora z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia
 - 3) docelowo rozbudowa wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych.,
 - 5) technologia oczyszczania i miejsce składowania ścieków wymaga uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony środowiska.
4. **Odprowadzenie ścieków przemysłowych:** ścieki przemysłowe czy technologiczne, o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestora i na jego własnym terenie.
5. **Odprowadzenie wód opadowych:**
 - 1) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami szkodliwymi należy skanalizować, powierzchnie utwardzić a podłoże uszczelnić, w/w substancje usunąć do wartości określonych w przepisach szczególnych, na terenie własnym,
 - 2) ścieki z nawierzchni ulic i placów manewrowych odprowadzić po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn,
 - 3) miejsce i sposób odprowadzenia ścieków opadowych należy uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony środowiska.
6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - 1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem należy planować z istniejącej sieci nN lub w przypadku znacznego zapotrzebowania na energię elektryczną z nowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, zlokalizowanej na terenie własnym inwestora, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci, wówczas pod budowę stacji należy wydzielić odpowiedni teren i zapewnić swobodny dostęp,
 - 2) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci,
 - 3) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zaopatrzenia na energię elektryczną będą realizowane na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wniosek zainteresowanego inwestora.
7. **Zaopatrzenie w energię cieplną:** z własnych kotłowni na paliwa ekologiczne i wykorzystujące odnawialne źródła energii, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska.
8. **Gromadzenie i usuwanie odpadów:** w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy.
9. **Telekomunikacja:** przewody sieci telekomunikacyjnej można układać w pasie drogowym ulic, za zgodą zarządzającego drogą, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci; dopuszcza się budowę sieci na terenie leżącym poza pasem drogowym, pod warunkiem zgody właściciela terenu lub ustanowienia służebności gruntowej.
10. **Ochrona przeciwpożarowa:** ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami szczególnymi.

§ 10

1. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, można prowadzić w obrębach linii rozgraniczających drogi, za zgodą zarządzającego drogą. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne są odstępstwa.
2. Dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia technicznego jako towarzyszącego inwestycjom na terenie własnym inwestora.
1. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych dysponentów sieci.

§ 11

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenu

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

§ 12

Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

Dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu do każdej działki.

§ 13

W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie :

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak,
- 2) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, ze względu na brak występowania takich terenów,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ze względu na brak występowania takich terenów,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego

§ 14

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i wewnętrzną obsługą komunikacyjną**
1. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - 3) projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu,
 - 4) usługi mogą być realizowane jako budynki wolno stojące lub pomieszczenia wbudowane, przy czym na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 5) zaleca się zachować cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi w zakresie gabarytów - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż dwie, oraz kształtu dachów - dachy dwu lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dwie z możliwością wprowadzenia trzeciej w dachu stromym,
 - 7) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu dachu oraz 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - 8) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym posesji a w przypadku prowadzenia działalności usługowej także dla klientów, dostawców i pracowników w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
 - 9) minimum 45% powierzchni działki pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 10) podział terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu do każdej działki,
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (dz. nr 259 dr), oznaczonej na rysunku planu symbolem KD- D.

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U – teren zabudowy produkcyjno- magazynowo-składowej i usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz wewnętrzną obsługą komunikacyjną**
2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - 2) projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu,
 - 3) na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych obiektów usługowych i produkcyjnych należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) zaleca się zachować cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi w zakresie gabarytów - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż dwie, oraz kształtu dachów - dachy dwu lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 6) place manewrowe i parkingi dla klientów, dostawców i pracowników należy zapewnić na terenie własnym inwestora w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
 - 7) minimum 45% powierzchni działki pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,

- 8) podział terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu do każdej działki,
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (dz. nr 260 dr), oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

§ 16

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KD-D teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej**.
2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) linie rozgraniczające drogi jak na rysunku planu,
 - 2) zalecana szerokość jezdni 5 m,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego.

§ 17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDW – teren drogi wewnętrznej**.
2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) linie rozgraniczające drogi jak na rysunku planu,
 - 2) zalecana szerokość jezdni 5 m,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18

Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) ustala się na 30 %.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 20

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

**Przewodniczący
Rady Gminy w Miękinie**