DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 marca 2013 r.

Poz. 1920

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-03-18 13:40:39

UCHWAŁA NR XXVIII/328/13
RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 28 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia na obszarze w obrębie geodezyjnym Błonie

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 –z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Miękinia nr XII/111/11 z dnia 28 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia na obszarze w obrębie geodezyjnym Błonie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Błonie w gminie Miękinia zwany dalej **planem.**

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 − załącznik nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu − załącznik nr 2,
3) 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 elementy rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
4) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
5) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.

5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak,
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów,
3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 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) **rysunku planu** − należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
3) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwała,
4) **terenie** − należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji i numerem,
5) **przepisach odrębnych** − należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
6) **przeznaczeniu terenu** − należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest dopuszczone na danym terenie,
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** − należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować nowe budynki i budowle; linia ta nie dotyczy:
   a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
   b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
   c) urządzeń terenowych komunikacji,
   d) portierni,
   e) osłon śmietnikowych,
   f) wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy,
8) **przemyśle** − należy przez to rozumieć produkcję, magazyny, składy, itp. wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
9) **usługach** – należy przez to rozumieć administrację, finanse, opiekę i ochronę zdrowia, handel, usługi świadczone dla ludności w ramach działalności gospodarczej (obsługa firm, rzemiosło, itp.),
10) **studium** − należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia”
11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta,
12) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 20^0.

Rozdział 2

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, a także osłon śmietnikowych i portierni należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

3. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek.

4. Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

5. Zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych.

§ 5. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a wody z tych nawierzchni odprowadzić za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn; zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. Przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywę glebową należy złożyć w pryzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji.

3. Dopuszcza się zarurowanie cieków i rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

4. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na obszarze której obowiązuje:

1) zakaz konstrukcji masztowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

2) nowa zabudowa winna być kształtowana w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w zakresie gabarytów, kształtu i formy pokrycia dachu oraz użytych materiałów,
3) dopuszcza się reklamy i tablice informacyjne związane z działalnością prowadzoną na obszarze planu.

§ 6. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Wyznacza się strefę „OW" ochrony archeologicznej, w której w obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych przy ziemnych robotach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane

1. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się umieszczanie reklam oraz tablic informacyjnych pod następującymi warunkami:
1) nie będą lokalizowane w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych,
2) nie będą utrudniały dostępu do terenów sąsiednich,
3) nie będą zacieniać budynków lub terenów wyznaczonych na ich realizację.

2. Ustala się maksymalną wielkość reklam i tablic informacyjnych na 2,50 m x 2,50 m.

3. Zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń od strony ulic.

4. Małą architekturę, w tym wiat przystankowych należy wykonywać z materiałów trwałych.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Linie zabudowy – nieprzekraczalne należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy określa rozdział III.

3. Ustala się minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki na 0,10.

4. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki na 6.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni terenu inwestycji,

6. Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach terenu inwestycji w ilości nie mniejszej niż:
1) dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni zabudowy, z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej lub minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
2) dla usług – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych w przepisach odrębnych

1. Dla całego obszaru planu obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska", gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszar planu znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) pod nazwą Średzka Woda o kodzie PLRW600017137699, która wchodzi w skład scalonej części wód Średzka Woda (SO1109), dla której obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się scalenie i podział działek.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki − 600 m^2, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenów 1R i 1W oraz komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek na 20 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenów 1R i 1W oraz komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się wydzielenie dróg innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu:
1) szerokości drogi wewnętrznej – minimum 8,00 m,
2) ścięć na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg – minimum 5 x 5 m,
3) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,5 x 12,5 m.

5. Obowiązuje kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni.

6. Wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na terenie 1R zakazuje się wznoszenia budynków.

2. Na obszarze planu obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w strefie otoczenia lotniska Wrocław-Strachowice − zakaz budowy oraz rozbudowy obiektów, stanowiących źródło żerowania ptaków.

3. Dostępność do publicznej drogi krajowej nr 94 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów, przez które przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy spełnić wymagania przepisów odrębnych.

5. Zakaz lokalizacji wiatraków energetycznych.

§ 12. Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się prowadzić na wszystkich terenach, a także w obrębach linii rozgraniczających ulic, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną.

2. **Zaopatrzenie w wodę** − z istniejącej gminnej sieci wodociągowej.

3. **Odprowadzenie ścieków komunalnych** – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej uruchomienia – do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki lub lokalnych oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem likwidacji zbiorników na ścieki po podłączeniu obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. **Odprowadzenie ścieków przemysłowych –** w sposób określony w ust. 3, po uprzednim podczyszczeniu ścieków na własnym terenie do wartości zanieczyszczeń, dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

5. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu 1P –** po uprzednim podczyszczeniu ścieków w separatorach na własnym terenie i ich zneutralizowaniu:

1) do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
2) do zbiorników na wody opadowe i roztopowe na własnym terenie ,
3) dopuszcza się przejściowo, do czasu budowy systemu kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji lokalnej − do rowów melioracyjnych.

6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

1) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej,
2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych; pod lokalizację projektowanych stacji elektroenergetycznych należy przewidzieć wydzielanie działek o szerokości minimum 9 m i długości minimum 7 m, z możliwością bezpośredniego dojazdu, z dopuszczeniem sytuowania budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki,
3) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

7. **Zaopatrzenie w energię cieplną:**

1) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych kotłowni z zastosowaniem urządzeń technicznych o niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska;
2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

8. **Zaopatrzenie w gaz:**

1) z istniejącej lub rozbudowanej sieci gazowej,
2) rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. **Gromadzenie i usuwanie odpadów:**

1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi − ustala się ich wywóz na składowisko odpadów komunalnych,
2) w zakresie odpadów przemysłowych – ustala się ich wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **Telekomunikacja:**

1) przewody sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się realizować na każdym terenie oraz układać w pasie drogowym,
2) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 13. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:

1) publiczna droga krajowa nr 94 klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z § 11 ust. 3,
2) istniejąca gminna droga dojazdowa, położona po zachodniej granicy obszaru planu
3) istniejące drogi wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu,

4) drogi projektowane, dopuszczone do realizacji na obszarze planu.

§ 14. 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 z późn. zm.) ustala się w wysokości 0,1% dla terenów 1KD-GP, 1KD-D, 1R, 1W, w wysokości 0,01% dla terenu 1KS oraz w wysokości 30% dla terenu 1P.

Rozdział 3

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy przemysłowej, oznaczony symbolem **1P**.

2. Dla terenu 1P ustala się jako przeznaczenie terenu:

1) przemysł,
2) usługi na maksimum 20% powierzchni terenu.

3. Na terenie 1P, oprócz obiektów o funkcjach określonych w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną,
2) zbiorniki wodne dla gromadzenia wód opadowych i roztopowych oraz przeciwpożarowe,
3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
4) drogi wewnętrzne, place, dojścia i parkingi.

4. Dla terenu 1P obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
   a) w odległości 10 m od terenu 1KD-GP,
   b) w odległości 20 m od rowu melioracyjnego po północnej stronie terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) w odległości 20 m od granicy lasu po wschodniej stronie terenu,
   d) po elewacji istniejącego budynku – od strony gminnej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
2) odległość słupów telekomunikacyjnych i energetycznych od rowu melioracyjnego po północnej stronie terenu – minimum 3 m,
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków – 16 m,
   b) dla urządzeń wyposażenia technologicznego produkcji i infrastruktury technicznej – 30 m,
4) dachy płaskie,
5) dopuszcza się swobodne kształtowanie formy zadaszenia części wejściowej budynku,
6) urządzenia wyposażenia technologicznego produkcji i infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 18 m powyżej poziomu terenu należy lokalizować w północnej części obszaru – zgodnie z rysunkiem planu,
7) dojazd– z istniejącej gminnej drogi dojazdowej oraz z dróg istniejących wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu, a także z dróg projektowanych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren upraw rolniczych, oznaczony symbolem **1R**.

2. Dla terenu 1R ustala się jako przeznaczenie terenu – uprawy rolnicze.

3. Na terenie1R, oprócz upraw rolniczych, dopuszcza się:

1) wody powierzchniowe,
2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
3) drogi dojazdowe.

4. Dojazd do terenu – z dróg istniejących oraz projektowanych.

§ 17. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem **1W.**

2. Dla terenu 1W ustala się jako przeznaczenie terenu – rowy melioracyjne.

3. Na terenie 1W dopuszcza się:

1) przejścia i przejazdy,
2) sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS** , **1KD-GP i 1KD-D**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie:
   a) droga dojazdowa,
   b) plac manewrowy,

c) parking,
2) dopuszcza się:
a) zieleń urządzoną,
b) portiernię,
c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
3) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni wysokiej wzdłuż zachodniej granicy terenu oraz pasa zieleni niskiej w odległości 10 m od rowu 1W,
4) dla portierni ustala się:
a) wysokość – parter, maksimum 4 m,
b) dach – płaski,
5) dojazd – z drogi gminnej − ul. Kocha, położonej poza obszarem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-GP** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie: teren pod poszerzenie publicznej drogi krajowej klasy GP - głównej ruchu przyśpieszonego,
2) dopuszcza się:
a) ścieżkę rowerową,
b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
3) szerokość – 6 m.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem od **1KD-D** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie − gminna droga dojazdowa – skrzyżowanie z drogą krajową,
2) dopuszcza się:
a) ścieżkę rowerową,
b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3) szerokość drogi– zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

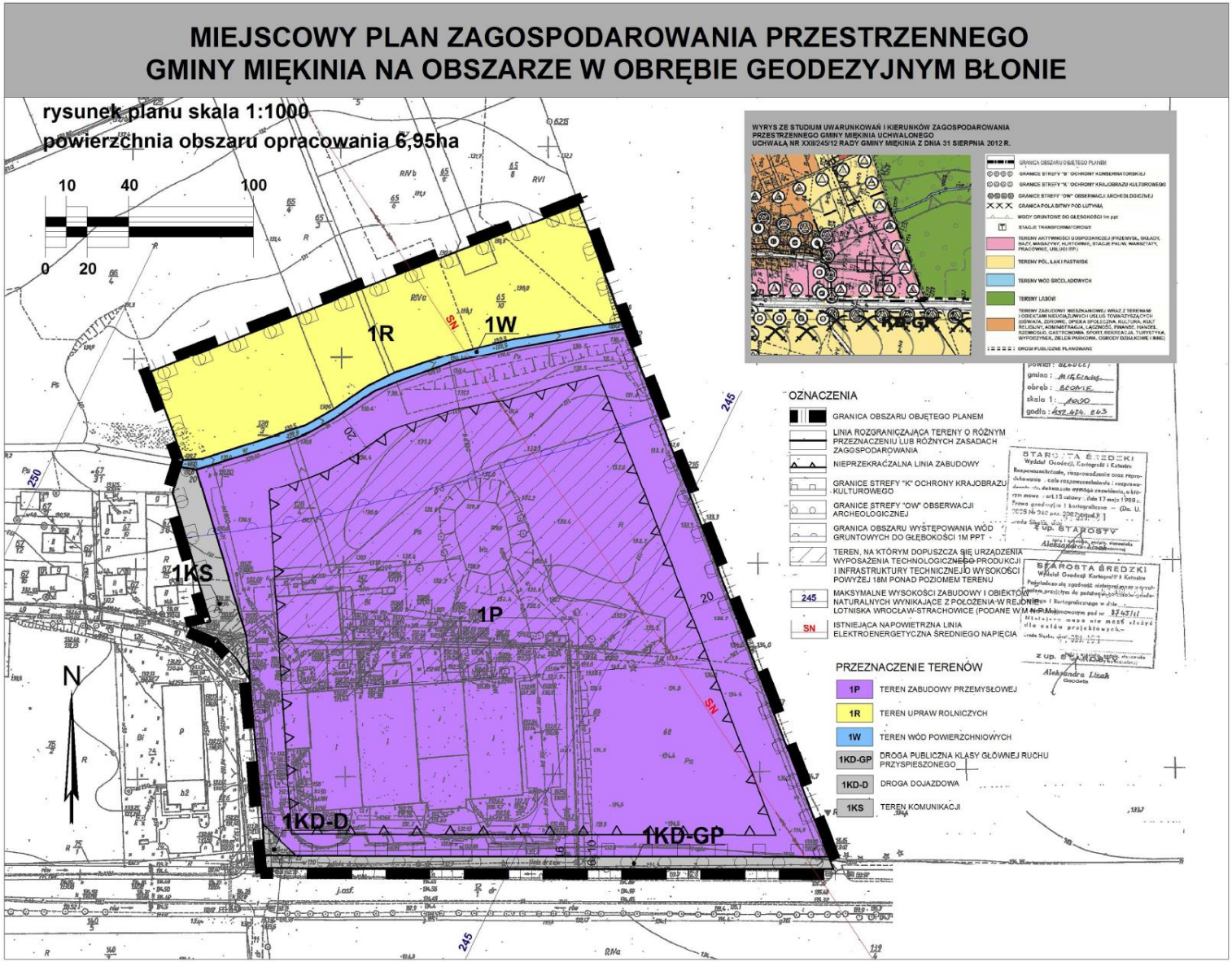
PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
J. Jakisz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/328/ /13 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/328/ /13 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia na obszarze w obrębie geodezyjnym Błonie nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/328/ /13 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą z budżetu gminy, jak również ze środków pozyskiwanych z funduszy unijnych, a także ze środków zewnętrznych.