



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 grudnia 2012 r.

Poz. 4542

UCHWAŁA NR XXIII/264/12 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace w gminie Miękinia część „D”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą Rady Gminy w Miękinii nr XIV/119/2007 z dnia 31 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace w gminie Miękinia, oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Miękinia nr XLV/462/10 z dnia 29 stycznia 2010 r. oraz nr XV/152/12 z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Krępace w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia uchwala co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace w gminie Miękinia część „D”, zwany dalej planem.

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

3. Integralną częścią planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – skala 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały 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, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: administracji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, w tym celu publicznego, określonych w przepisach odrębnych;
- 7) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa i oświaty, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finanso-

- wych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi ludności (np. biura);
- 8) obsłudze komunikacji – należy przez to rozumieć naprawy i obsługę pojazdów mechanicznych;
 - 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
 - 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linię tę przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 1,8m, linia nie dotyczy dojazdów, dojść oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 1,8 m; linia ta nie dotyczy dojazdów, dojść oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) D.KD(L)1 – D.KD(L)3 – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
 - b) D.K(D)1 – D.K(D)8 – tereny dróg dojazdowych,
 - c) D.KDW1 – D.KDW5 – tereny dróg wewnętrznych,
 - d) D.MN1 – D.MN8 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) D.MU1 – D.MU6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - f) D.US1 – teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,

- a) UP/ZP1 – teren usług publicznych i zieleni publicznej,
 - b) D.ZL1 – lasy,
 - c) D.ZU1-D.ZU4 – tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej,
 - d) D.WS1 – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) projektowane aleje drzew;
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – „B”;
 - 8) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
 - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy.

2. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.

3. Dopuszcza się lokalizację reklam oraz obiektów małej architektury.

4. Maksymalna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekroczyć 15 m².

5. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu.

6. Dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest garaż na granicy działki.

7. Budynkom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej, z wyjątkiem działek narożnych, należy nadać:

- 1) jednolity układ dachów:

- a) dwuspadowych w układzie kalenicowym,
 - b) dwuspadowych w układzie szczytowym,
 - c) ciągu zabudowy z dachami wielospadowymi,
- 2) jednolitą formę zabudowy:
- a) zabudowa wolno stojąca,
 - b) zabudowa bliźniacza,
 - c) zabudowa szeregowa,

warunek nie dotyczy zabudowy produkcyjnej, usługowej i produkcyjno – usługowej oraz zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulic z istniejącą zabudową o różnorodnej formie i różnych formach dachów.

8. Budynki na działce budowlanej należy sytuować:

- 1) równolegle lub prostopadle do granic działki lub osi drogi;
- 2) w przypadku działki o nieregularnych granicach - tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z granic działki.

9. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 6. 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałas:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym D.MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, określone przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem D.MU obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, określone przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym D.UP/ZP oraz D.US obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

3. W odległości 5 m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych obowiązuje zakaz zabudowy i grodzenia terenu; zakaz ten nie obowiązuje w przypadku zarurowania, przełożenia lub likwidacji rowu, a także nie dotyczy istniejącej zabudowy.

4. Dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym: D.MN i D.MU, za wyjątkiem urządzeń

infrastruktury technicznej oraz dróg z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.

6. Ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych na terenach w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

7. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach opracowania planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 7. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół podworsko-folwarczny w Żurawińcu tożsamą z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW” równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą miejscowość o metryce średniowiecznej i nowożytnej, obszary o zachowanych relikwach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa;
- 3) strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K”, oznaczoną jak na rysunku planu, dla której obowiązuje ochrona krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem wsi Żurawiniec oraz ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.

2. Dla Strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- 1) ochrona obiektów o wartościach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8;
- 2) dla nowej zabudowy ustala się:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, lub naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38°–45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarni i okien połaciowych,
 - b) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) usytuowanie budynków kalenicą równolegle lub prostopadle do osi drogi,
 - d) obowiązek nawiązania układem budynków do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - e) jako pokrycie dachu ustala się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - f) stosowanie pokrycia ścian zewnętrznych ceramicznego, tynkowego lub kamiennego; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) ustala się lokalizowanie nowych budynków na rzucie prostokąta o stosunku minimalnym boków 1 : 2;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

- 4) dla konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji obowiązują konstrukcje ażurowe, z zastrzeżeniem że obiekty te wymagają zgody właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 5) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych z usługami lub działalnością prowadzoną w danym budynku;
- 6) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 7) dostosowanie formy nowej zabudowy do historycznej tradycji budowlanej, z zakazem stosowania elementów obcych tradycyjnemu budownictwu wiejskiemu, w tym głównie balkonów na kilku elewacjach, kolumnowych wsparc, kominków zewnętrznych, lukarn o różnym wykroju;
- 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w neutralnej, pastelowej gamie, z zakazem stosowania barw jaskrawych, nasyconych.

3. Dla zespołu dworskiego z folwarkiem w Żurawińcu położonego na terenie oznaczonym symbolem D.MU4 niezależnie od ustaleń dla strefy B, obowiązują następujące wymogi:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu dworskiego z folwarkiem możliwa jest dla zespołu w Żurawińcu w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
- 2) zakaz budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego; dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych;
- 3) zakazuje się urządzania złomowisk i składowisk;
- 4) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół podworski.

4. Dla strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 2) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem jest zabronione.

5. Na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW” dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzanie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. Dla zabytków wpisanych do ewidencji zabytków oraz budynków o wartościach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu obowiązują:

- 1) zachowanie istniejącej bryły budynku, kształtu i geometrii dachu;

- 2) utrzymanie istniejącego detalu architektonicznego, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym; w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 4) zachowanie kształtów, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy zastosować kształt, wielkość zgodne z istniejącymi oknami i drzwiami;
- 5) stosowanie pokrycia ścian zewnętrznych ceramicznego lub tynkowego; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”.

§ 9. Ochronie podlega zabytkowa aleja drzew w Żurawińcu, ustala się jej zachowanie.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych;
- 2) tereny usług publicznych i publicznej zieleni urządzonej oznaczone symbolami literowymi: D.UP/ZP oraz D.US.

2. Usytuowanie szyldów reklam powinno spełniać następujące warunki:

- 1) umieszczane na elewacji budynku nie mogą przekraczać powierzchni 5 m²;
- 2) wolno stojące nie mogą przekraczać 15 m² oraz nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 2 m od linii rozgraniczających dróg, oraz nie mniej niż 10 m od linii rozgraniczających skrzyżowań dróg;
- 3) dla szyldów i reklam w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3 uchwały.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział działek;
- 2) w strefach ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolem D.MN i D.MU minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000 m² i szerokości frontu działki minimalnie 20 m;
- 3) na terenach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”, oznaczonych symbolami D.MN i D.MU minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – minimalnie 1000 m² i szerokości frontu działki minimalnie 20 m,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimalnie 500 m² i szerokości frontu działki minimalnie 12 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimalnie 350 m² i szerokości frontu działki minimalnie 6 m;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem D.UP/ZP minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500m² i szerokość frontu minimalnie 20 m;
 - 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

2. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 1, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do lokalizowania tych urządzeń, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek.

3. Dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych, dróg pieszojezdnych, lub innych ciągów komunikacyjnych, minimalna szerokość tych dróg wewnętrznych: 6 m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 6 budynków jednorodzinnych oraz 8 m w pozostałych przypadkach; dla placu zawrotnego na drogach nie przelotowych ustala się minimalną wielkość 12,5 x 12,5 m.

Rozdział 6

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN obowiązują do czasu przełożenia lub skablowania linii następujące wymogi:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi bezpośrednio pod linią;
- 2) dopuszcza się obiekty z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych, pod warunkiem, że składowa elektryczna i składowa magnetyczna pola elektromagnetycznego nie będą przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- 3) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytom ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 13. 1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) **D.KD(L)1 – droga publiczna – klasy lokalnej (gminna nr 104879):**

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – w istniejących granicach własności,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **D.KD(L)2 – droga publiczna – klasy lokalnej (gminna nr 104883):**
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - w istniejących granicach własności,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz zachowania alei drzew;
 - 3) **D.KD(L)3 – droga publiczna – klasy lokalnej (gminna nr 104870):**
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - w istniejących granicach własności,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się obowiązek wprowadzenia alei drzew;
 - 4) **od D.K(D)1 do D.K(D)9 – drogi dojazdowe:**
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
 - 5) **D.KDW1 – D.KDW5 – drogi wewnętrzne:**
 - a) odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych.
2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
- 1) zabudowa mieszkalna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
 - 3) restauracje, kawiarnie – 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 6 miejsc postojowych;
 - 4) hotele, pensjonaty – 1 miejsce postojowe na 5 łóżek;
 - 5) obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
 - 6) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
 - 7) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

- 8) szkoły – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 9) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2, 3, 9 przekraczających 100m² powierzchni użytkowej ustala się obowiązek podwojenia liczby zorganizowanych miejsc postojowych obliczonych na podstawie ustaleń ust.2.

4. W obrębie terenów dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dróg pieszo-jezdných, lub innych ciągów komunikacyjnych szerokości minimalnej 8 metrów; w sytuacji gdy ciąg komunikacyjny służy obsłudze mniej niż 6 nieruchomości dopuszcza się szerokość minimalną 6 m.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;

2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemnie, za wyjątkiem sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu uruchomienia gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych, szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiorników ścieków, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego ścieków;
- 3) po podłączeniu budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej indywidualne bezodpływowe odbiorniki ścieków należy zlikwidować, a teren zrekultywować.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzanie wód opadowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, a ponadto:

- 1) dla każdej nieruchomości ustala się obowiązek realizacji zbiorników retencyjnych na wodę opadową o pojemności 5 m³ na każde 100 m² utwar-

dzonej bądź zabudowanej (łącznie) powierzchni nieruchomości;

- 2) dopuszcza się organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, o których mowa w ust. 4. pkt 1, dla kilku nieruchomości;
- 3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie nadwyżki wód opadowych, nie mieszczącej się w zbiornikach retencyjnych, o których mowa w pkt 2, do gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejących i nowych sieci niskiego napięcia, dopuszcza się dostawę energii z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 6 ust. 7;
- 2) na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia na działkach inwestorów, oraz lokalizowanie stacji transformatorowych;
- 3) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 6 ust. 7.

8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązuje segregacja odpadów stałych;
- 2) wywóz odpadów na składowisko na podstawie umów cywilno-prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

Rozdział 9

Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów komunikacji, zieleni urządzonej, usług publicznych – 0,01%;
- 2) dla pozostałych terenów – 30%.

DZIAŁ III**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **D.MN1 do D.MN8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem D.MN2, D.MN6, D.MN8,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - d) usługi komercyjne nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane, dobudowane i wolno stojące, o powierzchni nie przekraczającej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na działce, a w przypadku realizacji wyłącznie obiektów usługowych wolno stojących, dopuszcza się je na maksymalnie 30% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe związane z obsługą zabudowy,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - g) zabudowa zagrodowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) w istniejących remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 30% powierzchni nieruchomości,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni nieruchomości,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie połączeń dachowych:
 - 35°–45°, w układzie symetrycznym, dwuspadowe lub naczółkowe,
 - dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,
 - w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej, lokalizowanej w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe,

- w zabudowie usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - dopuszcza się stosowanie innych dachów, pod warunkiem realizowania inwestycji jako zespołu takich budynków, przynajmniej na odcinku drogi pomiędzy najbliższymi skrzyżowaniami lub zespołu zabudowy składającej się minimum z 4 budynków, realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej, z zastrzeżeniem, że przy dachach stromych nachylenie połączeń nie może być większe niż 50°,
- g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy,
 - h) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości do kalenicy do 10 m,
 - i) ustala się obowiązek stosowania w jednej pierzei zabudowy (od skrzyżowania do skrzyżowania z wyjątkiem działek narożnych) wyłącznie jednego typu zabudowy, tj. wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami D.MN1, D.MN3, D.MN4, D.MN5 znajdują się w obszarze potencjalnej uciążliwości akustycznej linii kolejowej oznaczonej na rysunku planu, w której poziom hałasu może przekraczać 55dB, lokalizowanie na tych terenach budynków wymaga zastosowania rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych środowiska w pomieszczeniach;
 - 5) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg: lokalnej D.KD(L)3, dojazdowych od D.K(D)1 do D.K(D)4 i D.K(D)8, wewnętrznych od D.KDW1 do D.KDW4 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego oraz poprzez służebność przejazdu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od **D.MU1 do D.MU6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza oraz zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) obsługa komunikacji,
 - d) zabudowa zagrodowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu,

- e) zabudowa wielorodzinna istniejąca w dniu wejścia w życie planu,
 - f) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. c dotyczy wyłącznie obsługi samochodów osobowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) w istniejących remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50% powierzchni nieruchomości,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni nieruchomości,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, lub naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38°–45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn i okien połaciowych,
 - g) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące w dniu wejścia w życie planu budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy,
 - h) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości kalenicy do 9 m,
 - i) usytuowanie budynków kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi,
 - j) jako pokrycie dachu ustala się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - k) stosowanie pokrycia ścian zewnętrznych ceramicznego, tynkowego lub kamiennego; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D.MU2, D.MU3 i D.MU4 obowiązują dodatkowo ustalenia takie jak dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej § 7 ust. 2;
- 6) część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem D.MU3 znajduje się w obszarze potencjalnej uciążliwości akustycznej linii kolejowej oznaczonej na rysunku planu, w której poziom hałasu może przekraczać 55dB, lokalizowanie budynków na tym terenie wymaga zastosowania rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych środowiska w pomieszczeniach;
- 7) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg: lokalnych D.KD(L)1, D.KD(L)2 i D.KD(L)3, dojazdowych od D.K(D)2 do D.K(D)8, dróg wewnętrznych D.KDW3, D.KDW4 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego oraz poprzez służebność przejazdu.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **D.US1** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni izolacyjna,
 - b) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizowanie usług sportu jako terenów otwartych boisk oraz zabudowy sportowej kubaturowej,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 25% powierzchni nieruchomości,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni nieruchomości,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - f) dopuszcza się dowolną formę dachu,
 - g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
 - 5) dojazd do terenu ustala się z drogi D.K(D)1.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **D.UP/ZP 1** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych i zieleni publicznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,

- b) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) dla przeznaczenia o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się wysokość zabudowy do 12 m,
 - c) w istniejących remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50% powierzchni nieruchomości,
 - e) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni nieruchomości,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - g) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, lub naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38°–45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn i okien połaciowych,
 - h) dla przeznaczenia o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się dowolną formę dachów,
 - i) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy,
 - j) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości kalenicy do 9 m,
 - k) usytuowanie budynków kalenicą równoległe lub prostopadle do osi drogi,
 - l) jako pokrycie dachu ustala się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym z wyjątkiem dachów płaskich i łukowych,
 - m) stosowanie pokrycia ścian zewnętrznych ceramicznego, tynkowego lub kamiennego; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
- 5) dojazd do terenu ustala się z drogi wewnętrznej D.KDW3.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **D.ZL1** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
 - 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych;
 - 3) dojazd do terenu ustala się z dróg dojazdowych D.K(D)1, D.K(D)2.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami od **D . ZU1 do D.ZU4** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu;
 - 4) dojazd do terenów ustala się z dróg D.K(D)2, D.K(D)3, D.K(D)4, D.KDW2.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **D.WS1** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Jan Jakisz

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/264/
/12 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 września
2012 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 (t.j.: 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 (t.j.: Dz. U. z 2012 r. Nr 647), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace w gminie Miękinia część „D”, nie zostały złożone uwagi. Z

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/264/
/12 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 września
2012 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 (t.j.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace w gminie Miękinia część „D”. nie ustala realizacji nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wprowadza również przeznaczenia skutkującego bezwzględnym obowiązkiem przeprowadzenia nowych inwestycji w tym zakresie, należących do zadań własnych gminy. Z uwagi na powiązania z terenami poza obszarem opracowania plan dopuszcza, w tym jako przeznaczenie uzupełniające realizacje infrastruktury technicznej na terenie. Dla dopuszczonej w planie infrastruktury technicznej oraz w przypadku konieczności remontów i rozbudowy istniejących elementów infrastruktury technicznej na terenie, realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.