UCHWAŁA NR VI/48/15
Rady Gminy Miękinia
z dnia 27 marca 2015 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krępice – Tektura" na obszarze w obrębie geodezyjnym Krępice w gminie Miękinia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Miękinia Nr XLVI/467/14 z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krępice – Tektura" na obszarze w obrębie geodezyjnym Krępice w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XLV/460/14 z dnia 30 czerwca 2014 r., Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar **w** obrębie geodezyjnym Krępice w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały.

2. W planie nie określa się:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
1) dla terenów AG w wysokości 10 %;
2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,01 %.

§ 4.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
3) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;
4) przeznaczenie uzupełniające - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
5) usługi komercyjne - funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa i oświaty, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, finansów i ubezpieczeń oraz siedziby: 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;
6) obsługa komunikacji - usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych;
7) aktywność gospodarcza - wszelka działalność gospodarcza związana z: produkcją, usługami komercyjnymi, rzemiosłem, przetwórstwem i magazynowaniem oraz obsługą komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne);
8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury, miejscami do parkowania oraz uzbrojeniem terenu; linię tę przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, schody zewnętrzne, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą nić 1,8m.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granica strefy ochrony archeologicznej;
6) granica strefy ochronnej dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:
1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
3) zakaz lokalizowania obiektów gospodarowania odpadami z wyjątkiem recyklingu nieorganicznego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się w strefie ochrony archeologicznej, równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną, ścieżki rowerowe oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
3) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń betonowych z prefabrykowanych przęseł monolitycznych;
4) tablice reklamowe lokalizowane wzdłuż dróg publicznych powinny spełniać następujące wymogi:
   a) umieszczane na elewacji budynku nie mogą przekraczać powierzchni $5m^2$;
   b) wolnostojące nie mogą przekraczać $15m^2$.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
1) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
2) na obszarze objętym planem obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych wynoszące od 210m n.p.m. do 255m n.p.m., określone w dokumentacji rejestrowej lotniska Wrocław – Strachowice;
3) ograniczenia wysokości, o których mowa w pkt 2, obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
4) dla gazociągu przesyłowego w/c DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gałów – Kiełczów, obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 8m (po 4m licząc od osi gazociągu);
5) dla gazociągów przesyłowych w/c DN 300 PN 6,3 MPa relacji Szewce - Ołtaszyn i DN 200 PN 6,3 MPa relacji Wrocław – Obwodnica Południowa obowiązują strefy kontrolowane o szerokości 70m (po 35m licząc od osi gazociągu);
6) w obrębie stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 4 i 5, lokalizacja obiektów terenowych oraz sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
4) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemnie;
5) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
   a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków oraz szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b - d,
   b) dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w lit a, do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) dla każdej nieruchomości wymóg realizacji zbiorników retencyjnych na wodę opadową i roztopową,
   d) dopuszcza się organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, o których mowa w lit. c, dla kilku nieruchomości,
   e) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika,
   f) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2m;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
   b) dopuszcza się dostawę energii z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
   c) rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb;
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
   a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
   b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową,
   c) dopuszcza się obiekty nadawczo - odbiorcze telekomunikacji;

8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych symbolami AG:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m^2,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°;
2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1m^2,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 1m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 0° do 90°.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych symbolami AG1 i AG2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny aktywności gospodarczej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) zieleń urządzona i izolacyjna,
   b) wody powierzchniowe,
   c) ogniwa fotowoltaiczne wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100kW,
   d) przekaźniki telefonii komórkowej,
   e) drogi wewnętrzne i parkingi,
   f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 4,
   b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%,
   c) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
   d) na terenie AG1 wysokość nie może przekroczyć:
      – zabudowy usługowej i administracyjno-socjalnej - 18m,
      – zabudowy stacji paliw - 10m,
      – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 20m,
   e) na terenie AG2 wysokość nie może przekroczyć:
      – zabudowy usługowej i administracyjno-socjalnej - 18m,
      – zabudowy stacji paliw - 10m,
      – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 40m,
   f) dopuszcza się urządzenia techniczne nie wyższe niż 50m,
   g) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
   h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż: 2 stanowiska na 10 zatrudnionych oraz 1 stanowisko na 30m^2 p. u. usług

w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit i;

i) dla obiektów usługowych przekraczających 100m^2 p. u. usług obowiązek podwojenia liczby miejsc do parkowania obliczonych na podstawie ustaleń lit. h,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
   a) od 20m do 30m od linii rozgraniczającej drogi KDGP1 – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) 8m od linii rozgraniczającej drogi KDZ1,
   c) 8m od linii rozgraniczającej ulicy Kwiatowej,
   d) 6m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
   e) 15m od linii rozgraniczających ZL1, ZL2 i ZL3,
   f) 20m od wschodniej granicy obszaru objętego planem - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.1 Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL3 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami G1 i G2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny gazownictwa.

2. Tereny, o których mowa w ust.1, należy ogrodzić.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDGP1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. GP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania;
2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. Z.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę wewnętrzną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

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