

**Uchwała Nr XLIII/360/2006
Rady Gminy w Miedznej
z dnia 6 czerwca 2006r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych na południe od ul. Pszczyńskiej we wschodniej części sołectwa Grzawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 roku, poz. 717, z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Miedzna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzna,

**Rada Gminy w Miedznej
uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych na południe od ul. Pszczyńskiej we wschodniej części sołectwa Grzawa**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1: Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2: Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3: Przepisy końcowe.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 1
Przepisy ogólne**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na południe od ul. Pszczyńskiej we wschodniej części sołectwa Grzawa zwany dalej "planem" obejmuje fragment sołectwa Grzawa, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu miejscowego wykonanego w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Miedznej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Miedznej o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. W części graficznej planu obowiązują następujące oznaczenia:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 3) numery porządkowe i symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 4) granice strefy ochrony wartości przyrodniczych,
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.
6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów ustawy zawartych w art.15 ust. 2 punkty: 4, 5, 7, 11, dlatego nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
 - 2) **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązującymi normami;
 - 3) **Przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania i zagospodarowania w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi z podziałem na:
 - a) **podstawowe przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia występujące na tym terenie, określone jako dopuszczalne;
 - b) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu i mogą z nim współistnieć na zasadach określonych w planie;
 - 4) **Powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek lub budynki wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi każdego z budynków na powierzchnię terenu;
 - 5) **Powierzchni ogólnej** - należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynku mierzonych po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku na poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego pionowych elementów konstrukcji nośnych i nienośnych jak słupy, ściany nośne, ścianki działowe i itp., lecz z powiększeniem o powierzchnie antresoli, jeżeli występują;
 - 6) **Wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych;
 - 7) **Linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię regulującą maksymalny zasięg zabudowy na działce;
 - 8) **Obszarze objętym inwestycją** - należy przez to rozumieć działki gruntowe lub nieruchomości gruntową a także ich części, wskazane przez inwestora w projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - 9) **Działalności rzemieślniczej** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w ramach małej i średniej przedsiębiorczości związaną z wykonywaniem zawodu znajdującego się w obowiązującym wykazie zawodów właściwej izby rzemieślniczej oraz świadczenie usług dla ludności, w szczególności wytwarzanie i naprawianie przedmiotów codziennego użytku, w tym wykonywanie wolnych zawodów;
 - 10) **Samodzielnej jednostce mieszkalnej** - należy przez to rozumieć pokoje gościnne w budynkach zamieszkania zbiorowego, takich jak hotele, motele, pensjonaty;
 - 11) **Reklamie wielkogabarytowej** - należy przez to rozumieć wolno stojący, trwale związane z gruntem element reklamowy o własnej konstrukcji lub wykorzystujący elementy konstrukcyjne obiektu budowlanego lub ogrodzenia, którego powierzchnia przeznaczona na informację reklamową przekracza powierzchnię wynoszącą 5m²;
 - 12) **Nośnikach reklamowych** - należy przez to rozumieć element reklamowy o powierzchni przeznaczonej na informację reklamową mniejszej od 5m² typu, w tym szyldy, neony i tablice informacyjne.

§ 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Ustala się przeznaczenie terenu w obrębie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami, obejmujące:
 - 1) **1.U/P - 5.U/P – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej,**
 - 2) **6.UM - 8.UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,**
 - 3) **9.KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,**
 - 4) **10.KDD, 11.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,**
 - 5) **12.KDW, 13.KDW – tereny dróg wewnętrznych,**
 - 6) **14.R - 17.R – tereny rolnicze,**
 - 7) **18.ZL – teren lasu.**
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia terenu dla **terenów zabudowy usługowo – produkcyjnej (1.U/P-5.U/P), terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej (6.UM-8.UM), terenów rolniczych (14.R-17.R) i terenu lasu(18.ZL),** określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zawartych w rozdziale 2.

3. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi wymienionych w ust.1 w punktach od 1) do 5) obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu mogą występować, o ile nie są wykluczone przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych:
 - 1) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - 2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe,
 - 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska,
 - 4) zieleń izolacyjna i urządzona.

§ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustalenia niniejszego paragrafu stosuje się również przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie obiektu budowlanego oraz remoncie i wymianie ogrodzenia, elementów reklamowych i obiektów małej architektury.
2. Usytuowanie budynków w obrębie działki budowlanej wraz z innymi elementami zagospodarowania – jak ogrodzenia, zieleni i obiekty małej architektury, powinny być kształtowane z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) Zabudowę należy lokalizować uwzględniając wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalnej przy czym pas terenu pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą tereny wykorzystać można pod realizację: utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, ogrodzenia, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej i urządzonej.
 - 2) W miejscach, w których nie określono linii zabudowy nieprzekraczalnej, budynki należy sytuować na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9, ust.3.
 - 3) Dopuszcza się sytuowanie budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
 - 4) Dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki – w przypadku jednoczesnej realizacji na granicy działek stykających się budynków o podobnej funkcji i rozwiązaniach architektonicznych.
 - 5) Dopuszczenia określone w pkt.3) i 4) dotyczą wyłącznie sytuacji, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.
3. Forma, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne, w tym materiały i kolorystyka dla obiektów budowlanych i ogrodzeń w obrębie obszaru objętego inwestycją, powinny być kształtowane z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) W sposób zharmonizowany i ujednolicony w ramach obszaru objętego inwestycją;
 - 2) W przypadku realizacji dachów spadzistych na pokrycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, betonową, blachę dachówkową lub inny materiał z fakturą dachówko-podobną (np. dachówka bitumiczna).
4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszej uchwale dopuszcza się pod warunkiem:
 - 1) Pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach obszaru objętego inwestycją lub działki budowlanej, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych określony w rozdziale 1 - § 8, ust. 4;
 - 2) Wydzielenia działki budowlanej lub wskazania obszaru objętego inwestycją o powierzchni:
 - a) nie mniej niż 1200m² - dla terenu zabudowy usługowo – produkcyjnej (U/P), z dopuszczeniem obniżenia podanej powierzchni o 5%.
 - b) nie mniej niż 800m² - dla terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM), z dopuszczeniem obniżenia podanej powierzchni o 15%.
5. Zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych:
 - 1) w terenach oznaczonych symbolami UM oraz w odległości mniejszej niż 5m od granicy tych terenów,
 - 2) w odległości mniejszej niż 8m od budynku, w którym zlokalizowane są pomieszczenia mieszkalne,
 - 3) na krawędzi dachu budynków lokalizowanych i istniejących w obszarze planu.
6. Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - 1) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej,
 - 2) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych w tym w sposób utrudniający odczytanie tych znaków drogowych,
 - 3) na drzewach i na terenach zieleni, za wyjątkiem tablic i znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu,
 - 4) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej,

7. Zakazuje się malowania informacji reklamowej: napisów i rysunków, bezpośrednio na dachach i ścianach budynków.
8. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na krawędzi dachu, ścianie budynku czy ogrodzeniu.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu powinno mieć charakter nieuciążliwy dla środowiska, w szczególności zakazuje się:
 - 1) Realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w szczególności należy zapewnić przy użyciu wszelkiej dostępnej techniki ograniczenie emisji powodującej zanieczyszczenie (np.: wytwarzanie hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu) w stosunku do sąsiedniego użytkowania terenu.
 - 2) Wykorzystywania terenu na cele funkcji związanych z gromadzeniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów, materiałów łatwopalnych, pyłących i szkodliwych dla zdrowia w tym: zużytych pojazdów, maszyn, urządzeń, opakowań i innych materiałów mogących stanowić zagrożenie w przypadku ich niekontrolowanego przedostania się do środowiska, za wyjątkiem gromadzenia i składowania złomu.
 - 3) Lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia występowania poważnych awarii.
2. Realizacja użytkowania mogącego powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności dotyczącego stacji paliw, parkingów i dróg, wymaga zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych oraz odprowadzenia wód opadowych w sposób umożliwiający ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej.
3. Systemy grzewcze wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
4. Przy realizacji robót ziemnych należy nakazać zdjęcie warstwy próchnicznej gleby pod projektowaną inwestycją, oraz jej odpowiednie zdeponowanie i przywrócenie na fragmentach niezabudowanych.
5. Masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania terenu w ramach obszaru objętego inwestycją.
6. W celu ochrony lokalnych wartości krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego:
 - 1) Ustala się strefę ochrony wartości przyrodniczych obejmującą w szczególności naturalne skupiska zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz ciek wodny,
 - 2) Pozostawia się wolny obszar terenów rolniczych od ul. Pszczyńskiej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami **8.UM**, **3.U/P** i **4.U/P**, **5.U/P**, **18.ZL** zgodnie z zakresem wskazanym na rysunku planu, w celu zachowania ciągłości ekosystemu przyrodniczego.
7. W granicach strefy ochrony wartości przyrodniczych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Ustala się zakaz zabudowy;
 - 2) Ustala się zakaz realizacji obiektów trwale połączonych z gruntem lub innego użytkowania ingerującego w naturalny charakter otoczenia, za wyjątkiem mostów i innych budowli hydrotechnicznych;
 - 3) Dopuszcza się obsadzanie drzewami i krzewami brzegów cieku wodnego.
8. Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolami: **6.UM** - **8.UM** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.

§ 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla **terenów zabudowy usługowo – produkcyjnej (1.U/P-5.U/P)**, **terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej (6.UM-8.UM)**, **terenów rolniczych (14.R-17.R)** i **terenu lasu(18.ZL)**, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zawartych w rozdziale 2.
2. Określone w rozdziale 2 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy stosować również przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie.

§ 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się możliwość dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, w szczególności działek o parametrach uniemożliwiających realizację samodzielnej zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów

- odrębnych oraz z zachowaniem ustaleń dotyczących wydzielenia nowych działek budowlanych zawartych w ust. 2. i 3.
2. Wydzielanie nowej działki budowlanej musi spełniać następujące warunki:
 - 1) Dla terenów zabudowy usługowo – produkcyjnej (U/P):
 - a) powierzchnia nowej działki budowlanej powinna wynosić nie mniej niż 1200m², z dopuszczeniem obniżenia podanej powierzchni o 5%,
 - b) szerokość nowej działki budowlanej powinna wynosić nie mniej niż 25m.
 - 2) Dla terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM):
 - a) powierzchnia nowej działki budowlanej powinna wynosić nie mniej niż 800m², z dopuszczeniem obniżenia podanej powierzchni o 15%,
 - b) szerokość nowej działki budowlanej powinna wynosić nie mniej niż 20m.
 - 3) Dopuszcza się odstępstwo od określonej wyżej w pkt. 1 i 2 szerokości nowej działki budowlanej dla fragmentu działki, który stanowi nie więcej niż 15% powierzchni całej nowej działki budowlanej.
 3. Warunek obsługi komunikacyjnej dla wydzielonej nowej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli posiada ona dostęp drogi publicznej w tym także poprzez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
 4. Dopuszcza się wydzielanie innych działek gruntowych przeznaczonych na inne cele, nie związane z zabudową, jakie zgodnie z przeznaczeniem terenu mogą zaistnieć, w tym w szczególności na cele:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej:
 - a) 6m dla terenów oznaczonych symbolem U/P
 - b) 5m dla terenów oznaczonych symbolem UM i R
 5. Przy wydzielaniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza obsługującej więcej niż jedną działkę budowlaną należy przewidzieć realizację placu do zawracania.

§ 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy dla **terenów zabudowy usługowo – produkcyjnej (1.U/P-5.U/P)**, **terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej (6.UM-8.UM)**, **terenów rolniczych (14.R-17.R)**, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zawartych w rozdziale 2.

§ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się, że podstawowy układ komunikacyjny dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach obszaru planu stanowią:
 - 1) Pośrednio teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony w planie symbolem **9.KDG** (ul. Pszczyńska);
 - 2) Bezpośrednio:
 - a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolami **10.KDD** (ul.Polna) i **11.KDD** (ul.Księża wraz z jej przedłużeniem do ul.Polnej),
 - b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone w planie symbolami **12.KDW** i **13.KDW**,
 - c) istniejące w terenie i obsługujące istniejącą zabudowę zjazdu (wloty) z w/w drogi publicznej 10.KDG (ul. Pszczyńska).
2. Uzupełnieniem podstawowego układu komunikacyjnego mogą być drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, realizowane w ramach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym:
 - 1) Połączenie z wymienionymi w ust.1 drogami publicznymi (ul. Pszczyńska, ul.Polna) oraz drogami wewnętrznymi należy realizować z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) Drogę wewnętrzną o charakterze sięgacza obsługującą więcej niż jedną działkę budowlaną należy zakończyć placem do zawracania.
3. W terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **9.KDG** oraz **10.KDD** i **11.KDD** należy zapewnić możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych.
4. Ustala się liczbę miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej z uwzględnieniem określonego poniżej minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych wynoszącego dla:
 - 1) **Budynku mieszkalnego jednorodzinnego** - 2 miejsca na budynek, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w innych punktach tego ustępu, w szczególności funkcji usługowych, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami,
 - 2) **Budynku zamieszkania zbiorowego** - 1 miejsce na samodzielną jednostkę mieszkalną oraz 1 miejsce na dwóch pracowników, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych

w innych punktach tego ustępu, w szczególności funkcji gastronomii, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami,

- 3) **Budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby handlu** oraz innego ogólnodostępnego budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego do wykonywania podobnych funkcji - 1 miejsce na 25m² powierzchni sprzedaży budynku lub lokalu użytkowego oraz 1 miejsce na dwóch pracowników,
- 4) **Budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby gastronomii** oraz innego ogólnodostępnego budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego do wykonywania podobnych funkcji - 1 miejsce na 5m² powierzchni ogólnej budynku lub lokalu użytkowego, lub 1 miejsce na cztery stanowiska konsumpcyjne oraz 1 miejsce na dwóch pracowników
- 5) **Mieszkania** - 1 miejsce na mieszkanie,
- 6) **Budynku przeznaczonego na potrzeby działalności rzemieślniczej, usługowej lub produkcyjnej o powierzchni ogólnej do 200m²** - 1 miejsce na 20m² powierzchni ogólnej budynku oraz dodatkowe miejsca dla samochodów dostawczych lub ciężarowych zgodnie z zapotrzebowaniem jednak nie mniej niż 1 miejsce, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w innych punktach tego ustępu, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami,
- 7) **Budynku przeznaczonego na potrzeby działalności rzemieślniczej, usługowej lub produkcyjnej o powierzchni ogólnej powyżej 200m²** - 1 miejsce na 25m² powierzchni ogólnej budynku oraz dodatkowe miejsca dla samochodów dostawczych lub ciężarowych zgodnie z zapotrzebowaniem jednak nie mniej niż 2 miejsca, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w innych punktach tego ustępu, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej.
 - 2) Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci gazociągów średnio- i niskoprężnych.
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci elektroenergetycznej.
 - 4) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.2.
 - 5) Odprowadzenie ścieków deszczowych – do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 4, ust.2.
2. Dopuszcza się do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej realizację indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków oraz gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z możliwością wywozu, przy czym ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.
3. Dla sieci gazowych ustala się, że szerokość stref kontrolowanych lub odległość podstawowa od obiektów terenowych, o których mowa w przepisach odrębnych, powinna być zgodna z tymi przepisami, według których gazociągi zostały wybudowane.
4. Ustala się ogólne zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
 - 2) Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi.
 - 3) W wypadku, w którym nie ma możliwości zachowania zasady określonej w pkt.2), dopuszcza się zmianę przebiegu sieci oraz położenia urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jak również lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, we wszystkich obszarach w sposób umożliwiający realizację ustalonego w planie zagospodarowania terenu.

§ 10

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

Ustala się zerową stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11

Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych symbolami 1.U/P – 5.U/P

1. **Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowo - produkcyjna**, w ramach której ustala się użytkowanie terenu na potrzeby zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, w tym: usługi handlu i gastronomii; budynki zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci hotelu, motelu, pensjonatu; oraz działalności rzemieślnicze i związane z przetwórstwem rolnym, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w rozdziale 1, § 4 oraz określonych w ust.3 zakazów;
2. **Dopuszczalne przeznaczenie terenu** obejmuje następujące ustalenia w ramach których dopuszcza się:
 - 1) Wykorzystanie na potrzeby mieszkaniowe części budynku realizowanego w ramach zabudowy usługowo - produkcyjnej o powierzchni ogólnej nie przekraczającej 30% powierzchni ogólnej budynku, przy czym nie więcej niż dwa mieszkania;
 - 2) Realizację stacji paliw.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**, obejmują następujące ustalenia w ramach których zakazuje się:
 - 1) Realizacji zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w tym budynków oświaty, nauki, szkolnictwa, sportu i rekreacji, kultury oraz budynków kultu religijnego, zabudowy szpitalnej, domów opieki społecznej i socjalnej;
 - 2) Produkcji środków wybuchowych, broni i amunicji, garbowania i wyprawiania skór, oraz działalności związanej z przetwarzaniem odpadów;
 - 3) Lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;
 - 4) Realizacji obiektów magazynowych oraz funkcji składowych stanowiących wyłącznie przedmiot samodzielnej działalności gospodarczej nie związanej z zabudową usługowo - produkcyjną za wyjątkiem magazynów hurtowych prowadzących sprzedaż hurtową lub detaliczną w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m²;
 - 5) Realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej.
4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru objętego inwestycją wynoszący nie więcej niż 55%.
 - 2) Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni obszaru objętego inwestycją wynoszący nie mniej niż 20%.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) Ustala się wysokość zabudowy wynoszącą do 12m.
 - 2) Dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie kształtowania geometrii dachu z zachowaniem spójności w ramach obszaru objętego inwestycją z możliwością realizacji dachów płaskich, przy czym w przypadku stosowania dachów spadzistych należy zachować symetryczne kąty nachylenia połaci dachowej z uwzględnieniem kątów nachylenia nie większych niż 45°.

§ 12

Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych symbolami 6.UM - 8.UM

1. **Przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowo - mieszkaniowa**, w ramach której ustala się wykorzystanie terenu, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, w szczególności § 4 oraz określonych niżej w ust.3, na potrzeby:
 - 1) Zabudowy usługowej, w tym: usługi handlu i gastronomii; budynki zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci hotelu, motelu, pensjonatu; oraz działalności rzemieślnicze i związane z przetwórstwem rolnym;
 - 2) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego;
 - 3) Zabudowy mieszanej usługowo-mieszkaniowej związanej z wykorzystaniem na cel usług więcej niż 30% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego.
2. **Dopuszczalne przeznaczenie terenu** obejmuje następujące ustalenia w ramach których dopuszcza się:

- 1) Realizację obiektów produkcyjnych związanych wyłącznie z prowadzoną usługą lub działalnością rzemieślniczą których powierzchnia ogólna nie przekracza 200m²;
 - 2) Wykorzystanie na potrzeby mieszkaniowe części budynku realizowanego w ramach zabudowy usługowej o powierzchni ogólnej nieprzekraczającej 40% powierzchni ogólnej budynku, przy czym nie więcej niż trzy mieszkania;
 - 3) Utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz działalności związanej z przetwórstwem rolnym.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**, obejmują następujące ustalenia w ramach których zakazuje się:
- 1) Realizacji obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, za wyjątkiem związanych z działalnością rzemieślniczą, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2 pkt. 1) tego paragrafu;
 - 2) Realizacji stacji paliw;
 - 3) Realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000m², w tym nie więcej niż 400m² dla artykułów spożywczych.
4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** obejmują następujące ustalenia:
- 1) Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru objętego inwestycją wynoszący nie więcej niż 50%.
 - 2) Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni obszaru objętego inwestycją wynoszący nie mniej niż 20%.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** obejmują następujące ustalenia:
- 1) Ustala się wysokości zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej i mieszanej usługowo–mieszkaniowej wynoszącą do 12m,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącą do 10,5m,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych wynoszącą do 8m.
 - 2) Dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie kształtowania geometrii dachu z zachowaniem spójności w ramach obszaru objętego inwestycją z możliwością realizacji dachów płaskich, przy czym w przypadku stosowania dachów spadzistych należy zachować symetryczne kąty nachylenia połaci dachowej z uwzględnieniem kątów nachylenia nie większych niż 45°.

§ 13

Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych symbolami 14.R – 17.R

1. **Przeznaczeniem terenu są tereny rolnicze**, w ramach których ustala się wykorzystanie terenu na potrzeby upraw rolnych, ogrodniczych i warzywniczych, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, w szczególności § 4 oraz określonych niżej w ust.3;
2. **Dopuszczalne przeznaczenie terenu** obejmuje następujące ustalenia w ramach których dopuszcza się:
 - 1) Chów i hodowlę zwierząt za wyjątkiem terenów **15.R**;
 - 2) Realizację zabudowy zagrodowej oraz budowę szklarni i innych obiektów lub urządzeń służących produkcji rolniczej za wyjątkiem terenu **15.R**;
 - 3) Zalesianie gruntów, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz z wyłączeniem terenów **14.R, 15.R**;
 - 4) Realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz służących ochronie środowiska.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**, obejmują następujące ustalenia w ramach których zakazuje się:
 - 1) Budowy wyłącznie budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej bez realizacji budynków gospodarczych lub inwentarskich niezbędnych do prowadzenia produkcji rolnej;
 - 2) Kształtowania, przy zalesianiu gruntów, granicy linii lasu w odległości mniejszej niż:
 - a) 30m od istniejącej zabudowy,
 - b) 15m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej (U/P) i zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM),
 - c) 6m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych (KDD).
4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy** obejmują następujące ustalenia:

- 1) Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru objętego inwestycją, wynoszący nie więcej niż 55%.
- 2) Ustala się wysokości zabudowy nie wyższą niż 10,5m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,
- 3) Dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie kształtowania geometrii dachu z zachowaniem spójności w ramach obszaru objętego inwestycją z możliwością realizacji dachów płaskich, przy czym w przypadku stosowania dachów spadzistych należy zachować symetryczne kąty nachylenia połaci dachowej z uwzględnieniem kątów nachylenia nie większych niż 45°.

§ 14

Ustalenia dotyczące terenu oznaczonego symbolem 18.ZL

Przeznaczeniem terenu są tereny lasów. w ramach których ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w sposób określony w planie urządzenia lasu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Miedźnej.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźna.

§ 17

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