

**UCHWAŁA NR IX/83/11
RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 26 lipca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Lutynia w gminie Miękinia część „A”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, ze zmianami) oraz art. 3 ust.1 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Miękinia Nr XIV/121/2007 z dnia 31 sierpnia 2007r. oraz Nr XLIX/514/10 z dnia 28 maja 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Lutynia w gminie Miękinia, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia uchwala co następuje:

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

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

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu– skala 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego 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.

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 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. 2;
- 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 finansowych 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 (np. biura);
- 8) obsłudze komunikacji – należy przez to rozumieć usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych;

- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnię ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 11) aktywności gospodarczej - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, usługami, handlem detalicznym i hurtowym, przetwórstwem i magazynowaniem oraz obsługą komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne);
- 12) 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;
- 13) obiektach dysharmonijnych – należy przez to rozumieć obiekty dysharmonizujące z otaczającą zabudową pod względem wysokości, wielkości oraz kolorystyki.
- 14) 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 1,8m; linia ta nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linię to przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 1,8m; linia ta nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, w przypadku jej remontu lub przebudowy.

§ 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) A.KD(G)1 – tereny dróg publicznych – klasy głównej,
 - b) A.KD(Z)1 – A.KD(Z)3 – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej,
 - c) A.KD(L)1 – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
 - d) A.KD(D)1- A.KD(D)5 – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
 - e) A.K(D)1 – A.K(D)10 – tereny dróg dojazdowych,
 - f) A.KDW1 – A.KDW5 – tereny dróg wewnętrznych,
 - g) A.KDpj1 – A.KDpj3 – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - h) A.MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - i) A.MU1 – A.MU11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - j) A.U1 – A.U5 – tereny zabudowy usługowej,
 - k) A.UKS1 – A.UKS2 – tereny usług sakralnych,
 - l) A.UK1 – tereny usług kultury,
 - m) A.U/P1 – A.U/P2 – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - n) A.R1 – A.R10 – tereny rolne,
 - o) A.RM1 – A.RM3 – tereny zabudowy zagrodowej,
 - p) A.ZL1 – A.ZL4 – lasy i zadrzewienia,
 - q) A.ZU1 – tereny zieleni urządzonej,

- r) A.ZC1 – A.ZC2- cmentarze,
 - s) A.G1 – A.G3 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – gazociąg,
 - t) A.KS1 – tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi,
 - u) A.KS/ZU1 – tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi oraz zieleni urządzonej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) obowiązująca linia zabudowy;
 - 6) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 9) granica symbolicznej otwartej przestrzeni obszaru pobitewnego bitwy pod Lutynią wyłączonej z zabudowy;
 - 10) granica strefy "E" ochrony ekspozycji;
 - 11) strefy wolne od zabudowy;
 - 12) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji lub rejestru zabytków wraz z numerem;
 - 13) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
 - 14) maksymalne wysokości zabudowy i obiektów naturalnych wynikające z położenia w rejonie lotniska Wrocław-Strachowice [podane w metrach nad poziomem morza].

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 połąci dachu.

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

4. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki oraz w granicach działek.

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

6. Budynkom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej, z wyjątkiem działek narożnych, należy nadać jednolity układ dachów:

- a) dwuspadowych w układzie kalenicowym,
- b) dwuspadowych w układzie szczytowym,
- c) ciągu zabudowy z dachami wielospadowymi,

7. Budynki na działce budowlanej należy sytuować:

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

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 6. 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałas:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową określone przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU, RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, określone przepisami odrębnymi.

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

3. W odległości 5m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych i cieków wodnych obowiązuje zakaz zabudowy i grodzenia terenu. Zakaz ten nie obowiązuje w przypadku zarurowania, przełożenia lub likwidacji rowu.

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: A.MN, A.MU, za wyjątkiem urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg.

6. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie objętym opracowaniem planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 7. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą centralną część, z zespołami kościelnymi i część południową wsi z budynkiem dawnego muzeum bitwy Lutyńskiej i terenem przyległym, zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków nieruchomych województwa dolnośląskiego;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Lutynia, zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków nieruchomych województwa dolnośląskiego;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej obejmującą cały obręb wsi, zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków archeologicznych województwa dolnośląskiego;
- 4) strefę „W” ochrony konserwatorskiej obejmującą zespoły kościelne w obrębie ogrodzeń, krzyż pokutny wpisany do rejestru zabytków, wraz z terenem bezpośrednio przyległym;
- 5) strefę „E” ochrony ekspozycji obejmującą widok z dróg dojazdowych do wsi z kierunków: południowego, północnego i północno-wschodniego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla strefy ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje:

- 1) ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) zachowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie stref wolnych od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych;
- 5) ochrona obiektów o wartościach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8;
- 6) 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 lukarn i okien połaciowych,
 - b) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji, nie więcej niż 9m 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;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
 - 8) zakaz lokalizowania konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekąźnikowymi telekomunikacji;
 - 9) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych takich jak wieże, kominy oraz urządzenia techniczne i silosy wyższych niż 9m;
 - 10) dopuszcza się modernizację, renowację i konserwację istniejących dominant architektonicznych;
 - 11) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych z usługami lub działalnością prowadzoną w danym budynku;
 - 12) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
 - 13) 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 wykończeniu;
 - 14) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w neutralnej, pastelowej gamie, z zakazem stosowania barw jaskrawych, nasyconych;

3. Dla zespołów kościelnych - kościoła św. Józefa z cmentarzem w granicach muru i dawną plebanią oraz kościoła MB Częstochowskiej z terenem przykościelnym, dawną plebanią niezależnie od uwarunkowań dla strefy „A”, obowiązują następujące wymogi:

- 1) dla zespołów kościelnych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych, pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem zespołu;

4. Dla strefy ochrony konserwatorskiej „B” obowiązuje:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie stref wolnych od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych;
- 4) ochrona obiektów o wartościach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8;
- 5) dla nowej zabudowy ustala się:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, lub naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°;
 - b) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn i okien połaciowych;
 - c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji, nie więcej niż 9m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

- d) usytuowanie budynków kalenicą równolegle lub prostopadłe do osi drogi,
 - e) obowiązek nawiązania układem budynków do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - f) jako pokrycie dachu ustala się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - g) stosowanie pokrycia ścian zewnętrznych ceramicznego, tynkowego lub kamiennego; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding",
 - h) ustala się lokalizowanie nowych budynków na rzucie prostokąta o stosunku minimalnym boków 1 : 2;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
 - 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - 8) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych takich jak wieże, kominy oraz urządzeń technicznych i silosów wyższych niż 9m;
 - 9) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych z usługami lub działalnością prowadzoną w danym budynku;
 - 10) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
 - 11) dostosowanie formy nowej zabudowy do historycznej tradycji budowlanej, z zakazem stosowania elementów obcych tradycyjnemu budownictwu wiejskiemu, w tym głównie balkonom na kilku elewacjach, kolumnowych wsparciach, kominkach zewnętrznych, lukarn o różnym wykończeniu;
 - 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w neutralnej, pastelowej gamie, z zakazem stosowania barw jaskrawych, nasyconych;

5. Na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków archeologicznych równoznacznym ze strefą ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

6. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji obejmującej obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych; obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów dysharmonijnych lub przysłaniających chronioną ekspozycję.

§ 8. 1. Dla następujących zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

1) Zespół kościelny:

- kościół parafialny św. Józefa Oblubieńca, 1335, 1610, 1879, ul. Kościuszki, nr rej. 985 z dn. 28.08.1963
- mur obronny cmentarza z bramą, 1608, p. XX wieku, ul. Kościuszki, nr rej. 985 z dn. 28.08.1963

2) Muzeum Bitwy Lutyńskiej, ob. magazyn, XIX/XX, ul. Kościuszki 45, nr rej. 667/W z dn. 16.07.1992

obowiązuje bezwzględna ochrona konserwatorska zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla zabytków wpisanych do ewidencji zabytków oraz budynków o wartościach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:

- a) zachowanie istniejącej bryły budynku, kształtu i geometrii dachu,
- b) utrzymanie istniejącego detalu architektonicznego, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym; w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- d) zachowanie kształtów, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy zastosować kształt, wielkość zgodny z istniejącymi oknami i drzwiami,
- e) stosowanie pokrycia ścian zewnętrznych ceramicznego lub tynkowego; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding",

3. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref ochrony.

§ 9. Dla następujących stanowisk archeologicznych:

- 1) 2/39/79-26, ślad osadnictwa;
- 2) 8/19/79-26, ślad osadnictwa, osada;
- 3) 15/40/79-26, ślad osadnictwa, osada;
- 4) 17/34/79-26, osada, ślad osadnictwa;
- 5) 18/35/79-26, osada;
- 6) 19/36/79-26, ślad osadnictwa;
- 7) 20/37/79-26, osada;
- 8) b.n., kościół p.w.św. Józefa, wraz z cmentarzem w obrębie ogrodzenia, 1335, 1610, 1879, strefa „W”;
- 9) b.n., kościół p.w. MB Częstochowskiej w obrębie ogrodzenia, 1857, strefa „W”;
- 10) b.n., cmentarz poewangelicki, 2 poł. XIX;

obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się granice symbolicznej otwartej przestrzeni obszaru pobitewnego bitwy pod Lutynią zgodnie z rysunkiem planu, na którym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych.

2. W celu ochrony terenu ogranicza się zabudowę terenu zgodnie z ustaleniami Działu III.

§ 11. Wykaz stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 12. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się - tereny dróg i ulic publicznych,

2. Usytuowanie szyldów reklam, z zastrzeżeniem §7 ust. 2 i 4, powinno spełniać następujące warunki:

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

Rozdział 5.

Ustalenia i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. W strefie ochrony sanitarnej cmentarzy obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział działek;
- 2) w strefach ochrony konserwatorskiej: strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, strefa ochrony konserwatorskiej „B”, strefa „E” ochrony ekspozycji, na terenach oznaczonych symbolem A.MN i A.MU minimalna powierzchnia działki 800m² i szerokości frontu działki minimalnie 20m;
- 3) na pozostałych terenach oznaczonych symbolami A.MN, A.MU, A.RM minimalne powierzchnie działek:

a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m² i szerokości frontu działki minimalnie 20m,

b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalnie 450m² i szerokości frontu działki minimalnie 15m.

2. W przypadku wydzielania działki dla obiektów infrastruktury technicznej, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do lokalizowania tych urządzeń, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek.

3. Dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych, dróg pieszo-jezdných, lub innych ciągów komunikacyjnych, minimalna szerokość tych dróg wewnętrznych 8m, dla placu zawrotnego na drogach nie przelotowych ustala się minimalną wielkość 12,5 x 12,5m.

4. Kąt poziomy pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a granicą działki do niej przyległej ustala się od 75 – 105 stopni.

Rozdział 7.

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

§ 16. Ustala się zakaz zabudowy na terenach rolnych oznaczonych symbolem A.R, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów oraz działek, dla których przed wejściem w życie planu zostały wydane pozwolenia na budowę.

§ 17. Dla napowietrznych linii średniego napięcia SN do czasu przełożenia lub skablowania linii obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych w odległości:

1) 5m od poziomego rzutu skrajnego przewodu dla linii 15kV,

2) 10m od poziomego rzutu skrajnego przewodu dla linii 20kV;

§ 18. 1. Wyznacza się dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia strefę ochronną o szerokości 35m licząc od osi gazociągu, w obrębie której ustala się:

1) zakaz zabudowy;

2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu);

3) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

2. Dla nowych gazociągów oraz w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejącej sieci gazowej obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 19. 1. Ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Wrocław – Strachowice na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ograniczenia o których mowa w ust.1 obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków.

3. Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, dopuszczalne wysokości zabudowy, o których mowa w ust. 1 powinny być pomniejszone o co najmniej 10m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na nieruchomościach w rejonie podejścia do lądowania, zgodnie z rysunkiem planu, zabrania się sadzenia i uprawy krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W odległości do 5km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 20. 1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg: a. KD(G)1 - droga publiczna – klasy głównej (powiatowa nr 2059D – planowana do zmiany na drogę wojewódzką)

1) KD(G)1 - droga publiczna – klasy głównej (powiatowa nr 2059D – planowana do zmiany na drogę wojewódzką)

a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu ,

b) ustala się zakaz lokalizowania nowych bezpośrednich zjazdów i skrzyżowań,

- c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 2) od A.KD(Z)1 do A.KD(Z)2 - droga publiczna - klasy zbiorczej (powiatowa nr 1606D)
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) A.KD(Z)3 - droga publiczna - klasy zbiorczej (powiatowa nr 2082D)
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) A.KD(L)1 – droga publiczna – klasy lokalnej (gminna nr 104890)
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) droga o charakterze alejowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) A.KD(D)1 – droga publiczna – klasy dojazdowej
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 20m,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) od A.KD(D)2 do A.KD(D)3 – droga publiczna – klasy dojazdowej (gminna nr 104891)
 - a) 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;
- 7) A.KD(D)4 – droga publiczna - klasy dojazdowej (gminna nr 104874)
 - a) 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;
- 8) A.KD(D)5 – droga publiczna - klasy dojazdowej (gminna nr 104874)
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, placu zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) od A.K(D)1 do A.K(D)10 – drogi dojazdowe
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności,
 - b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 10) od A.KDW1 – A.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 - minimalnie 6m,
 - c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 11) od A.KDpj1 – A.KDpj3 – ciągi pieszo-jezdne

- a) ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo-jezdny w liniach rozgraniczających na 5m,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- c) zakazuje się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ciągu.

2. Na wszystkich terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami A.MN, A.MU, A.RM dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o standardach dróg pożarowych o szerokości minimum 8m, a w przypadku, kiedy będą służyły dla obsługi nie więcej niż 6 domów o szerokości minimum 6m.

3. Dla nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje zakończenie drogi placem manewrowym.

4. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem, że dla obiektów o powierzchni użytkowej powyżej 100m² liczbę miejsc parkingowych należy podwoić;
- 3) zakłady produkcyjne – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 21. 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;
- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

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 odprowadzanie ścieków do indywidualnych, szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiornikach 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) obowiązek podczyszczania ścieków na terenie inwestycji na terenach oznaczonych symbolem P/U przed wprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji;
- 5) tereny oznaczone symbolem A.P/U i A.U, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi dla środowiska należy utwardzić i skanalizować a substancje szkodliwe zneutralizować na terenie własnym.

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

- 1) dla każdej nieruchomości ustala się obowiązek realizacji zbiorników retencyjnych na wodę opadową o pojemności 5m³ na każde 100m² utwardzonej bądź zabudowanej (łącznie) powierzchni działki;
- 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;

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.6;
- 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 ustala się dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej. a do czasu jej realizacji – dostawę gazu ze zbiorników na gaz płynny na własnych działkach, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.6.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się 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 10.

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

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

- a) dla terenów komunikacji, zieleni urządzonej, cmentarza, terenów rolnych – 0,01 %,
- b) dla pozostałych terenów – 30 %.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem A.MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) terenów wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) usługi komercyjne nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane lub dobudowane, o powierzchni nie przekraczającej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na działce,
 - d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe związane z obsługą zabudowy,
 - e) 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 10m. licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) w istniejących w dniu wejścia w życie planu budynkach przekraczających wysokość, o której mowa w lit. a dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 30% powierzchni działek,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych:
 - 35° - 45°, w układzie symetrycznym, dwuspadowe lub naczółkowe,

- dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,
 - w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej, lokalizowanej w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia, w tym dachy płaskie pod warunkiem realizowania inwestycji jako zespół 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 połączy nie może być większe niż 50°,
- f) ustala się 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, natomiast w przypadku wydzielenia dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m,
- g) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości do kalenicy do 10m,
- h) ustala się obowiązek stosowania w jednej pierzei zabudowy (od skrzyżowania do skrzyżowania) wyłącznie jednego typu zabudowy, tj. wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
- 5) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych A.K(D)1, A.K(D)9 i wewnętrznych A.KDW3 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami od A.MU1 do A.MU10 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zieleni urządzona,
 - b) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) obsługa komunikacji, wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.MU1 i wyłącznie dla obsługi samochodów osobowych,
 - 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) w istniejących w dniu wejścia w życie planu budynkach przekraczających wysokość, o której mowa w lit. a dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50% powierzchni działek,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, lub naczółkowych, o kącie nachylenia połączy dachowych od 38° - 45° krytych dachówką w kolorze ceglastym;
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn i okien połączy,

- h) ustala się 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, natomiast w przypadku wydzielenia dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m,
 - i) ustala się strefy wolne od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości kalenicy do 9m,
 - k) usytuowanie budynków kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi,
 - l) jako pokrycie dachu ustala się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - 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 terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg zbiorczych A.KD(Z)2, dojazdowych A.KD(D)3, A.KD(D)5, A.K(D)2, A.K(D)3, A.K(D)4, A.K(D)5 i wewnętrznych A.KDW2, A.KDW5, ciągu pieszo-jezdnego KDpj1 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem A.MU11 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) terenów wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) zabudowa zagrodowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu.
 - d) zabudowa wielorodzinna istniejąca w dniu wejścia w życie planu,
 - e) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) w istniejących w dniu wejścia w życie planu budynkach przekraczających wysokość, o której mowa w lit. a dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50% powierzchni działek,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych 35° - 50°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej, usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe ,
 - g) ustala się 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) ustala się strefy wolne od 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 dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych A.K(D)8, i wewnętrznych A.KDW1, A.KDW5 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego
4. Dla terenów oznaczonych symbolami od A.U1 do A.U5 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem gastronomii na terenach od A.U1 do A.U4;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacji,
 - b) zabudowa mieszkaniowa na terenie A.U5:
 - istniejąca w dniu wejścia w życie planu
 - zrealizowana na podstawie decyzji pozwoleń na budowę, wydanych przed wejściem w życie planu,
 - istniejące w dniu wejścia w życie planu mieszkania, oraz mieszkania funkcyjne,
 - c) zieleni urządzona i izolacyjna,
 - d) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - e) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2 lit. a dotyczy wyłącznie obsługi samochodów osobowych;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, lub naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° - 45° krytych dachówką w kolorze ceglastym;
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn i okien połaciowych,
 - f) ustala się strefy wolne od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, natomiast w przypadku wydzielania dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m,
 - 5) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
 - 6) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych A.KD(D)3, A.K(D)1, A.K(D)2 i wewnętrznych A.KDW4, A.KDW5 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem A.UKS 1 i A.UKS2 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny usług sakralnych,
 - b) usługi oświaty na terenie A.UKS 2,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi związane z obsługą cmentarza,
 - b) zieleni urządzona
 - c) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się rozbudowę zabudowy istniejącej, przy czym wysokość dobudowy nie może przekroczyć wysokości zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 60% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych w układzie symetrycznym;
- 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
- 5) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg zbiorczych A.KD(Z)2, dojazdowych A.K(D)4 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami A.P/U1, A.P/U2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa i mieszkania funkcyjne na terenie A.P/U2,
- b) zieleń urządzona i izolacyjna,
- c) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
- d) dojścia, dojazdy i parkingi,
- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość nowej zabudowy oraz obiektów i urządzeń – 10m,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych 35° - 50°, w układzie symetrycznym,
 - c) w zabudowie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 3 do 35°,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) z powodu magazynowania materiałów niebezpiecznych o dużym ryzyku występowania awarii ustala się strefy wolne od 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 dopuszcza się w ustalonej liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznej A.KDW4.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem A.UK1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultury (muzeum bitwy pod Lutynia),

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) dojścia, dojazdy i parkingi,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy,

- b) ustala się jako obowiązujące utrzymanie geometrii dachu w takiej formie, jak w dniu wejścia w życie planu;
- c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę i utwardzone nawierzchnie maksymalnie do 60% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną;
- 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
- 5) dojazd do terenu dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg zbiorczych A.KD(Z)2, A.KD(Z)3.
- 8. Dla terenu oznaczonego symbolem A.ZU1 ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe,
 - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.
- 9. Dla terenów oznaczonych symbolami od A.R1 do A.R10 ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne
 - 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację stawów hodowlanych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
 - d) wody powierzchniowe – ciekі wodne i rowy melioracyjne;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowy powstałej na podstawie pozwoleń na budowę wydanych przed wejściem w życie planu;
 - 4) dojazd do terenów ustala się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg: zbiorczej A.KD(Z) 1, dojazdowych A.KD(D)1, A.KD(D)2, A.KD(D)4, A.K(D)2, A.K(D)6, A.K(D)7, A.K(D)10 oraz dróg gospodarczych transportu rolnego wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.
- 10. Dla terenów oznaczonych symbolami od A.RM1 do A.RM 3 ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - 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) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) w istniejących w dniu wejścia w życie planu budynkach przekraczających wysokość, o której mowa w lit. a dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,

- f) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych 35° - 50°, w układzie symetrycznym, dopuszczając dachy wielospadowe i mansardowe,
- g) dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
- 5) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych A.KD(D)4, A.KD(D)5, A.K(D)2;
11. Dla terenów oznaczonych symbolami od A.ZL1 do A.ZL4 ustala się - przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia
12. Dla terenów oznaczonych symbolami A.ZC1 i A.ZC2 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługujących cmentarz – sanitarnych, biuro obsługi cmentarza, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 6m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych 35-45°,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 5% powierzchni działek;
 - 4) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonej liniami rozgraniczającymi drogi A.KD(D)3 oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.KS1.
13. Dla terenu oznaczonego symbolami od A.G1 do A.G3 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe :
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – gazociąg,
 - b) tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) tereny komunikacji, dojścia, dojazdy,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
14. Dla terenu oznaczonego symbolem A.KS1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obowiązek zagospodarowania minimum 20% terenu zielenią ozdobną i izolacyjną;
 - 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych i roztopowych z terenów obsługi komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Dla terenu oznaczonego symbolem A.KS/ZU1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, dojazdy oraz zieleni urządzona;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, małej architektury oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obowiązek zagospodarowania minimum 40% terenu zielenią ozdobną i izolacyjną;
 - 4) ustala się obowiązek urządzenia ciągu pieszego wzdłuż północnej granicy działki;
 - 5) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych i roztopowych z terenów obsługi komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

przewodniczący

Jan Jakisz

Załącznik do Uchwały Nr IX/83/11

Rady Gminy Miękinia

z dnia 26 lipca 2011 r.

Zalacznik1.jpg