

**UCHWAŁA NR IX/85/11
RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 26 lipca 2011 r.

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

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 ‘I’, 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;
- 10) powierzchni ogólnej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę jego kondygnacji;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 12) 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);
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) zieleni łąkowej – należy przez to rozumieć tereny zieleni naturalnej w sąsiedztwie cieków wodnych;
- 16) zieleni niskiej – należy przez to rozumieć roślinność o wysokości do 50cm, w tym trawy, krzewy płożące i kwiaty.

§ 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) I.KD(Z)1 – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej,
 - b) I.K(D)1 – I.K(D)4 – tereny dróg dojazdowych,
 - c) I.KDW1 – I.KDW5 – tereny dróg wewnętrznych,
 - d) I.KDpj1 – tereny ciągów pieszo jezdnych,
 - e) I.MN1 – I.MN7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) I.MU1 – I.MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - g) I.ZU1 – tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
 - h) I.Zn1 – I.Zn2 – tereny zieleni niskiej,
 - i) I.Zł1 – tereny zieleni łąkowej,
 - j) I.ZU/UP1 – tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i usług publicznych,
 - k) I.W1 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – „B”;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej – „OW” obserwacji archeologicznej;
- 7) obiekty o wartościach zabytkowych wskazane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji lub rejestru zabytków wraz z numerem;
- 9) 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. Dopuszcza się lokalizację reklam, z zastrzeżeniem § 7 ust.2 pkt 9, oraz obiektów małej architektury.

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

5. 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.

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

7. Budynom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej, z wyłączeniem działek narożnych, należy nadać jednolity układ dachów:

- 1) dwuspadowych w układzie kalenicowym,
- 2) dwuspadowych w układzie szczytowym,
- 3) ciągu zabudowy z dachami wielospadowymi,

warunek nie dotyczy zabudowy usługowej i obiektów infrastruktury technicznej.

8. Budynki na działce budowlanej należy sytuować:

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

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 6. 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

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

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

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

4. 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: I.MN, I.MU, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg z zastrzeżeniem ust. 5.

5. 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 „B” obejmującą obszar zespołu przestrzennego i zabudowy przysiółku Kolonia Wschód, zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków nieruchomych województwa dolnośląskiego;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej obejmującą cały obręb wsi, zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków archeologicznych województwa dolnośląskiego.

2. Dla strefy ochrony konserwatorskiej „B” obowiązuje:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych;
- 3) ochrona obiektów o wartościach zabytkowych wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8;
- 4) 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 równoległą lub prostopadłą 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;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 6) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 7) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych takich jak wieże, kominy oraz urządzeń technicznych i silosów wyższych niż 9m;
- 8) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych z usługami lub działalnością prowadzoną w danym budynku;
- 9) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 10) dostosowanie formy nowej zabudowy do historycznej tradycji budowlanej, z zakazem stosowania elementów obcych tradycyjnemu budownictwu wiejskiemu, w tym głównie balkonów na kilku elewacjach, kolumnowych wsparcie, kominków zewnętrznych, lukarn o różnym wykończeniu;
- 11) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w neutralnej, pastelowej gamie, z zakazem stosowania barw jaskrawych, nasyconych.

3. Na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków archeologicznych równoznacznym z strefą „OW” obserwacji archeologicznej, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. 1. Dla zabytków wpisanych do ewidencji zabytków oraz budynków o wartościach zabytkowych wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

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

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

§ 9. Dla następujących stanowisk archeologicznych - 14/41/79-26 (osada) obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11. 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

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

- 1) tereny dróg i ulic publicznych,
- 2) tereny usług publicznych i publicznej zieleni urządzonej oznaczone symbolami literowymi: I.ZU, I.ZU/UP.

2. Usytuowanie szyldów reklam, z zastrzeżeniem §7 ust. 2 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział działek;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” na terenach oznaczonych symbolem MN minimalne powierzchnie działek 1000m² i szerokości frontu działki minimalnie 20m;
- 3) na pozostałych terenach oznaczonych symbolami I.MN, I.MU minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 700m² i szerokości frontu działki minimalnie 20m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalnie 450m² i szerokości frontu działki minimalnie 15m;

2. W przypadku wydzielenia 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 działki 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 6.

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

§ 14. 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;

§ 15. 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;
- 4) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

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

§ 16. 1. Ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Wrocław – Starachowice 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.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu, na których lustro wód gruntowych występuje na poziomie powyżej 1m p.p.t. należy stosować przepisy odrębne.

§ 18. Na terenie orientacyjnego przebiegu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

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

- 1) I.KD(Z)1 - droga publiczna - klasy zbiorczej (powiatowa nr 1606D)
 - 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;
- 2) I.K(D)1, I.K(D)4 – drogi dojazdowe

- a) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 3) I.K(D)2 – fragment drogi dojazdowej
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga docelowo razem z pasem terenu będącym poza granicami planu ma szerokość 16 metrów.
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 4) I.K(D)3 – droga dojazdowa
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimum 25 metrów,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
 - c) dopuszcza się zieleń urządzoną, ciek i zbiorniki wodne;
- 5) I.KDW1 – I.KDW5 – drogi wewnętrzne
- a) odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 6) I.KDpj1 – ciągi pieszo-jezdne
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5m,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
2. Na wszystkich terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MU, 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 mieszkalna – 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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- § 20.** 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. 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. 4.

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 cieplną 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 9.

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

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

- 1) dla terenów komunikacji, zieleni niskiej, zieleni łęgowej, zieleni urządzonej, zieleni urządzonej i usług publicznych i terenów infrastruktury technicznej – 0,01 %,
- 2) dla pozostałych terenów – 30 %.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami I.MN1, I.MN3, I.MN4, I.MN6, I.MN7 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) terenów wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

- c) usługi komercyjne nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane i 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,
 - f) istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa zagrodowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 metrów 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:
 - od 35 do 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;
 - f) 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 połaci nie może być większe niż 50°,
 - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty i przebudowę bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy, natomiast w przypadku wydzielania dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m,
 - h) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości do kalenicy do 10m,
- 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
- 5) na obszarze orientacyjnego przebiegu planowanej drogi zbiorczej na terenie MN7 ustala się zakaz zabudowy;
- 6) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg zbiorczych I.KD(Z)1, dojazdowych I.K(D)1, I.K(D)2, I.K(D)4 i wewnętrznych I.KDW1, I.KDW3, I.KDW4, I.KDW5, , dróg przylegających do obszaru planu, pod warunkiem, że spełniają one wymagania dla dojazdu do zabudowy mieszkaniowej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami I.MN2, I.MN5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielenć urządzona,
 - b) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) usługi komercyjne nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane i 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,

- f) istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa zagrodowa;
- 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 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) w istniejących, w dniu wejścia w życie planu, budynkach przekraczających wysokość podaną 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 od 38 do 45°, w układzie symetrycznym, dwuspadowe lub naczółkowe, z zastrzeżeniem li. f,
 - f) na terenach poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” dopuszcza się:
 - dachy wielospadowe i mansardowe,
 - dachy jednospadowe w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej, lokalizowanej w granicy działki,
 - 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 połaci nie może być większe niż 50°,
 - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty i przebudowę bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy, natomiast w przypadku wydzielania dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m,
 - h) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości do kalenicy do 9m,
- 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: zbiorczej I.KD(Z)1, wewnętrznych I.KDW2, I.KDW4 i ciągu pieszo-jezdnego I.KDpj1 oraz drogi przylegającej do obszaru planu i dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami od I.MU1 do I.MU3 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 na terenach I.MU1, I.MU3,
 - d) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) przeznaczenie, o którym mowa w ust.3 pkt 2 lit. c 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 10m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50% powierzchni działek,
 - c) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,

- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych od 35 - 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej, usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty i przebudowę bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy, natomiast w przypadku wydzielania dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m,
- 5) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych I.K(D)1, I.K(D)2, I.K(D)3, I.KD4 i wewnętrznych I.KDW1, a także z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem I.ZU/UP1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni izolacyjna,
 - b) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) dojścia, dojazdy i parkingi,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych od 35 - 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,
 - 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 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dojazd do terenu dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych I.K(D)1 i wewnętrznych I.KDW1 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem I.ZU1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnej 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,
 - d) miejsca postojowe;
 - 3) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 5 pkt 2 lit. d nie może zająć więcej niż 10% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) ustala się zakaz zabudowy terenu;
 - 5) dojazd do terenu dopuszcza się z drogi dojazdowej I.K(D)4.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami I.Zn1, I.Zn2 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni niskiej;

- 2) dopuszcza się urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej służące sąsiednim terenom zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, przy czym urządzenia takie jak szafy energetyczne lub gazowe dopuszcza się wyłącznie w linii rozgraniczającej terenów I.MN, I.MU i I.ZU;
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu;
7. Dla terenu oznaczonego symbolem I.Z1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni łąkowej;
- 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;
- 4) dojazd do terenu dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi drogi zbiorczej I.KD(Z)1 i drogi dojazdowej I.K(D)3.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem I.W1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - ujęć wodnych, przepompowni i inne;
- 2) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód dla celów komunalnych;
- 3) obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 4) w granicach ogrodzenia obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach odrębnych;
- 5) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg zbiorczych I.KD(Z)1 i dojazdowych I.K(D)1.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 24. 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/85/11

Rady Gminy Miękinia

z dnia 26 lipca 2011 r.

Zalacznik1.jpg