

U C H W A Ł A N R XLI/284/2001

Rady Gminy w Miękinia

z dnia 8.11.2001r

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dla obszaru działek położonych we wsi Piszczowice, o numerach ewidencyjnych 42/1,42/2 i 43, wraz z przyległymi drogami.

Na podstawie art. 19 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXVII/187/2000 z dnia 5 października 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia,

Rada Gminy w Miękinia uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dla obszaru działek położonych we wsi Piszczowice, o numerach ewidencyjnych 42/1,42/2 i 43, wraz z przyległymi drogami, zwany dalej planem.
2. Granica terenu objętego planem, o którym mowa w ust. 1, określona jest na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi rysunku planu są:
 - 1) oznaczenia regulacyjne:
 - a) granica opracowania,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
 - 3) ochrona środowiska przyrodniczego:
 - a) istniejące drzewa do zachowania,
 - b) nowe nasadzenia drzew,
 - 4) komunikacja i liniowe urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) droga wojewódzka klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **Z1/2 nr 336**,
 - b) drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,
 - c) drogi wewnętrzne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **DW**,
 - d) miejsca podłączeń dróg dojazdowych do zbiorczej drogi wojewódzkiej nr 336,
 - e) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają jedynie znaczenie pomocnicze i nie są obowiązującymi ustaleniami rysunku planu.

§ 3.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1. niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,

- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, związane z obsługą zespołu zabudowy wsi oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 7) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 8) wskaźniku zabudowy działki - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ 2.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu

§ 4.

1. Ustala się obowiązek wyeksponowania ciągu zieleni wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 336.
2. Dopuszcza się, do czasu realizacji ustaleń planu, dotychczasowe użytkowanie terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji składowisk.

ROZDZIAŁ 3.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 5.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługi o charakterze nieuciążliwym,
 - 2) uciążliwość wynikająca z funkcji nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy nieruchomości, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) funkcji usługowych towarzyszących funkcji mieszkaniowej, pod warunkiem wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - b) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - d) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi
 - 4) zakazuje się lokalizacji funkcji mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego oraz uciążliwych dla środowiska,
 - 5) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych z wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, następujące warunki, zasady i standardy

kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) obiekty należy dostosować w zakresie usytuowania, skali, bryły, podziałów elewacji oraz proporcji do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, przy czym:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy od poziomu gruntu nie może przekraczać 12 m,
 - b) maksymalna wysokość okapu od poziomu gruntu nie może przekraczać 7,5 m,
- 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
 - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - b) 20m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN** następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) dla obiektów wolnostojących:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 900 m²,
- 2) dla obiektów bliźniaczych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 600 m²
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 0.25,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 0.20,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 0.40,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 0.40,
- 5) przy wydzielaniu działek budowlanych obowiązują zasady przedstawione na rysunku planu.

§ 6.

1. Ustala się tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny wód powierzchniowych stojących i płynących,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią urządzenia wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **W**, następujące zasady urządzenia terenu:

- 1) nakazuje się ochronę systemów melioracyjnych oraz wód otwartych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
- 2) wszelkie zmiany systemów melioracyjnych należy uzgadniać z właściwym ich zarządcą.

§ 7.

Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z, D, DW**:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:
 - a) wyznacza się teren drogi wojewódzkiej klasy zbiorczej nr 336, oznaczony na rysunku planu symbolem Z1/2 nr 336, o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m, o minimalnej szerokości jezdni 2 x 3,25 m = 6,50 m,
 - b) wyznacza się tereny dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem D,
 - c) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem DW, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających i minimalnej szerokości jezdni 5 m, zapewniających dostęp do wydzielonych

nieruchomości drogi wewnętrzne realizowane będą na koszt właścicieli obsługiwanych przez nie nieruchomości

d) wyznacza się miejsca podłączeń dróg dojazdowych do zbiorczej drogi wojewódzkiej nr 336, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych,

b) ścieżek rowerowych,

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

§ 8.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,

2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej, zasilanej linią 20kV, oznaczony na rysunku planu symbolem EE, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 10m,

2) minimalna powierzchnia działki wynosi 100 m².

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego Wilkostów-Brzezinka Średzka-Pisarzowice.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) ustala się obowiązki budowy rozdzielczej kanalizacji sanitarnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami szczególnymi,

5. Ustala się następujące zasady odprowadzanie wód opadowych:

1) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących wód powierzchniowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji,

2) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych po terenie, do rowów melioracyjnych.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

1) należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów.

2) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko, zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Ustala się następujące zasady ogrzewania:

1) docelowo z sieci gazowej,

2) do czasu realizacji sieci gazowej należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

§ 9.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego.

1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,

- 2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków,
- 3) inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.
- 4) teren położony jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych – inwestorzy zobowiązani są do powiadamiania inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

§ 10.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

- 1) nakazuje się utrzymywać i konserwować istniejące drzewa, a powstałe ubytki uzupełniać zgodnie z istniejącym siedliskiem,
- 2) nakazuje się wprowadzić nowe nasadzenia drzew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
- 5) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

Rozdział 5. Przepisy końcowe.

§ 11.

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

MN - .30.%
W - ..30%

Z, D, DW - .30%
EE - .30%

§ 12.

W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego przez Radę Gminy w Miękinii uchwałą nr VII/41/94 z dnia 7 grudnia 1994r.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Miękinii.

§ 14.

Niniejsza uchwała wchodzi W życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia W Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.