

UCHWAŁA NR XXVI/267/08
RADY GMINY MIĘKINIA
z dnia 29 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła gmina Miękinia .

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 , poz. 1591 ze zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XVI/111/04 Rady Gminy Miękinia z dnia 29.01.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła uchwala się, co następuje:

§ 1 Przedmiot uchwały

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci tekstu niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła stanowi załącznik nr 3 do uchwały
5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) funkcje terenów oznaczone symbolami,
 - 4) linie zabudowy obowiązujące,
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 6) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej.

§ 2 Określenie terminologii

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła, uchwalony niniejszą uchwałą,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,

- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować budynek,
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest lokalizowanie budynku,
- 9) proponowanej linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię, której przebieg jest ustaleniem nieobowiązującym,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na których się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji ustalonych w planie,
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie
- 12) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć mieszkanie lub budynek mieszkalny jednorodzinny dla osób prowadzących działalność, lub związanych z działalnością prowadzoną na terenie o funkcji innej niż mieszkaniowa,
- 13) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej niż dwie połacie nachylone pod kątem 35° - 45° , w których dopuszcza się lokalizowanie lukarn okiennych oraz okien połciowych,
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów na cele:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczonej symbolem MN/U,
- 2) sportu i rekreacji - oznaczonych symbolem US,
- 3) zieleni urządzonej - oznaczonej symbolem ZP,
- 4) wód powierzchniowych (rowów melioracyjnych) – oznaczonych symbolem Ws,
- 5) elektroenergetycznej infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej) - oznaczonej symbolem E,
- 6) drogi publicznej – oznaczonej symbolem KD,
- 7) dróg wewnętrznych – oznaczonych symbolem KDw.

§4. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego uchwałą

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy podano w § 5 - ustalenia szczegółowe.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców,
- 2) uciążliwość usługi prowadzonej na działkach wydzielonych nie może przekroczyć granicy działki, na której jest prowadzona,

- 3) dla całego obszaru objętego uchwałą dopuszczone są poziomy hałas jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych,
- 4) wszystkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną, w obrębie których należy wprowadzić zieleni urządzoną,
- 5) do celów grzewczych należy stosować systemy o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 6) wzdłuż rowów melioracyjnych ustala się zachowanie wolnego pasa terenu szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi rowu, umożliwiającego dostęp do rowów i prowadzenie ich konserwacji, w obrębie którego zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń oraz nasadzania drzew i krzewów,
- 7) dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się strefę ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.”,
- 8) nawierzchnię dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów i placów manewrowych należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn,
- 9) drzewa istniejące należy zachować, a w przypadku dokonania koniecznej wycinki drzew związanej z planowaną inwestycją, wycinkę zgłosić właściwemu organowi administracyjnemu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, w obrębie której obowiązuje:
 - a) wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) wymóg pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
 - c) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań wykopaliskowych przeprowadzonych przez uprawnionego archeologa,
- 2) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt 1 lit. a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę, przed zgłoszeniem wykonania robót budowlanych.

4. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) do przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem należy przestrzeń :
 - a) terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD, oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw,
 - b) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP,
 - c) terenu usługi oznaczonej symbolem US oraz usług dopuszczonych w obrębie terenów oznaczonych symbolem MN/U,
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych nie będących kioskami, z wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze na czas realizacji inwestycji, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się, w obrębie terenu oznaczonego symbolem US, lokalizowanie obiektów tymczasowych, związanych z organizowaniem masowych imprez sportowych i rozrywkowych, festynów, kiermaszów itp.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) dla całego obszaru objętego planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z niżej określonymi zasadami,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane terenów oznaczonych symbolem MN/U, dla których ustala się:
 - a) wydzielone działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wbudowaną lub dobudowaną usługą będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 800m², dla których:
 - szerokość frontu nie może być mniejsza niż 22 m, z wyjątkiem działek lokalizowanych przy placach manewrowych gdzie dopuszcza się szerokość frontu nie mniejszą niż 15 m,
 - szerokość frontu wydzielonych narożnych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 25 m,
 - b) działkom przeznaczonym pod zabudowę usługową i zieleni skwerową nie określa się minimalnej powierzchni działki,
 - c) wydzielone działki pod wewnętrzne drogi dojazdowe będą odpowiadały parametrom określonym w ust. 8 pkt 1 lit. b),
 - d) wydzielona, w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1 MN/U, działka przeznaczona pod zabudowę zagrodową będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m² i szerokość frontu nie mniejszą niż 30 m,
- 3) dopuszcza się podział na działki budowlane terenu oznaczonego symbolem US, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki,
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami MN/U, US i ZP pod warunkiem, że wydzielone działki będą miały powierzchnię niezbędną dla lokalizacji takiego urządzenia i zapewniony dojazd dla służb technicznych.

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

W pasie terenów o szerokości min. 1,5 m leżącego w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń, nasadzeń drzew i krzewów, w celu zapewnienia dostępu do rowów i umożliwienia ich konserwacji.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1) obszar objęty uchwałą :

- a) nie leży na terenach górniczych oraz zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych,
- b) znajduje się w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia podano w ust. 3,
- c) znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 – „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego

- a) wyznacza się obowiązujące linie rozgraniczające dla:
 - publicznej gminnej drogi lokalnej relacji Źródła – Lutynia, oznaczonej symbolem 1KD,

- wewnętrznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDw, 2KDw, 3KDw i 4 KDw,
- b) dla pozostałych wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do wydzielienia w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN/U, US i ZP ustala się następujące parametry:
 - dla każdej drogi wewnętrznej będącej drogą przelotową łączącą dwie inne drogi należy nadać szerokość min. 10m, w obrębie której należy wydzielić jezdnię szerokości minimum 6m, obustronnie chodnik o szerokości minimum 1,5m,
 - dla każdej drogi wewnętrznej zakończonej placem manewrowym należy nadać szerokość minimum 8m, w obrębie której dopuszcza się wariantowo: wydzielenie jezdni szerokości minimum 6 m i obustronnie chodnik szerokości minimum 1m lub urządzenie ciągu pieszo-jezdnego, placem manewrowym stanowiącym zakończenie dróg należy nadać wymiary minimum 15mx15m, a w przypadku gdy drogi te będą stanowić drogi pożarowe, placem manewrowym należy nadać wymiary minimum 20mx20m,
- c) przebieg dróg wymienionych w lit. b) oraz każde skrzyżowanie tych dróg należy tak sytuować aby pomiędzy tymi drogami i skrzyżowaniami znajdowały się co najmniej dwie działki budowlane,
- d) parametry dróg wymienionych w lit. a) podano w § 5 ust. 13 - 17,
- e) w miejscach skrzyżowań wszystkich dróg ich linie rozgraniczające należy rozszerzyć w celu uzyskania trójkątów widoczności o wymiarach minimum 5m x 5m,
- f) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
- g) w obrębie każdej wydzielonej działki na terenie oznaczonym symbolem MN/U należy przewidzieć następującą ilość miejsc parkingowych:
 - dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - minimalnie 2 miejsca parkingowe, w tym jedno dopuszcza się w garażu,
 - dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową o powierzchni użytkowej do 20 m² – minimalnie 2 miejsca parkingowe; o powierzchni powyżej 20 m² i nie więcej niż 50 m² – minimalnie 4 miejsca parkingowe; o powierzchni większej niż 50 m² – minimalnie po jednym miejscu parkingowym na każde 25 m² i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe,
 - dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami – minimalnie 2 miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz minimalną ilość miejsc parkingowych wynikającą z powierzchni użytkowej usługi, którą to ilość ustalono powyżej,
- h) w obrębie każdej wydzielonej działki na terenie oznaczonym symbolem US należy przewidzieć następującą ilość miejsc parkingowych:
 - dla działek, na których lokalizowane będą obiekty sportowe, takie jak: hale sportowe, boiska, baseny, kluby sportowe i pole golfowe, itp. oraz urządzane imprezy masowe - niezbędną ilość miejsc parkingowych wynikającą z przewidywanej na etapie sporządzania projektu budowlanego ilości osób korzystających z tej usługi, lecz nie mniejszą niż 0,3 miejsca parkingowego na osobę,
 - dla działek, na których lokalizowane będą pensjonaty, gastronomia, bazy noclegowe, pola campingowe i namiotowe – minimalnie po jednym miejscu parkingowym na każde 25 m² powierzchni użytkowej usługi i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe.

2) Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- b) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a), przy zachowaniu ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów i możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- c) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, telefonię, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- d) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się wyposażenie w rozdzielczą sieć wodociągową,
- e) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - budowę lokalnych przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb,
 - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów na terenach własnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni działającej w gminnym systemie gospodarki ściekami,
 - dopuszcza się budowę, w obrębie terenu oznaczonego symbolem US indywidualnych oczyszczalni ścieków, jednak tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo – wodnych określonych w przepisach odrębnych,
 - w przypadku zrealizowania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy zlikwidować,
- f) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - w kanalizację deszczową należy wyposażyć wszystkie tereny dróg,
 - do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych pod warunkiem uzyskania odpowiednich pozwoleń wodno-prawnych,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, ZP i E dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych,
 - z terenu oznaczonego symbolem US, w przypadku zlokalizowania obiektów sportowych takich jak hale sportowe, boiska do gier dużych itp, dopuszcza się, do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji deszczowej, kierowanie wód opadowych do rowów melioracyjnych, na warunkach określonych pozwoleniem wodno-prawnym; ze względu na ograniczone możliwości zrzutu wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz dla równomiernego doprowadzania tych wód do rowów należy przewidzieć wykonanie zbiornika retencyjnego,
- g) w zakresie urządzeń melioracyjno - drenarskich ustala się:
 - w przypadku występowania sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, uzgodnioną z zarządcą urządzeń melioracyjno - drenarskich,

- dopuszcza się zarurowanie i przełożenie istniejących rowów melioracyjnych, za zgodą właściciela rowu, na warunkach określonych pozwoleniem wodno- prawnym,
 - wzdłuż wszystkich rowów melioracyjnych ustala się zachowanie wolnego pasa terenu szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi rowu, umożliwiającego dostęp do rowów i prowadzenie ich konserwacji, w obrębie którego zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń oraz nasadzenia drzew i krzewów; w przypadku zarurowania rowu ustalenia tracą moc w obrębie terenu, na którym rów został zarurowany,
- h) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem E,
 - dopuszcza się odstąpienie od lokalizacji stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem E oraz dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych i lokalizacji ich na terenach własnych inwestora pod warunkiem, że zostanie zapewniony swobodny dostęp dla służb energetycznych i środków transportu,
 - budowę stacji na terenie oznaczonym symbolem US, w ilości i rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią, stosownie do zapotrzebowania mocy,
 - dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- i) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- budowę sieci oraz przyłączy gazowych na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - dostawa gazu oraz przyłączenia obiektów odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
- j) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,
- k) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- budowę sieci oraz przyłączy telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- l) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
- odpady bytowe gromadzone czasowo należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
 - miejsce gromadzenia i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
 - odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem US, dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z organizowaniem masowych imprez sportowych, rekreacyjnych, festynów itp.,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZP oraz dla terenów zieleni urządzonej dopuszczanej w obrębie terenów oznaczonych symbolem MN/U dopuszcza się lokalizowanie kiosków handlowych,
- 3) do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 5. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenów oznaczonego symbolem **1 MN/U** ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, pod warunkiem, że usługi te nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 4) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub wyburzenie budynków istniejących,
- 6) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu,
- 7) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach,
- 8) w odległości mniejszej niż 1,5m od rowu melioracyjnego zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nasadzenia drzew,
- 9) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej

wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

- c) usługową, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować min. 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

10) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN/U** ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, pod warunkiem, że usługi te nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których obowiązują parametry określone w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
 - g) zieleni skwerową, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie małej architektury oraz kioski handlowe,
- 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 4) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg; w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 lit f), zabudowę należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od tych dróg,
- 5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- 6) w odległości mniejszej niż 1,5m od rowu melioracyjnego zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nasadzenia drzew,
- 7) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

- c) usługową, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
- 8) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),
- 9) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 4, traci moc.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/U** ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, pod warunkiem, że usługi te nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których obowiązują parametry określone w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
- 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 4) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg; w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 lit f), zabudowę należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od tych dróg,
- 5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach,
- 6) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - c) usługową dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
- 7) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),

8) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 4, traci moc.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN/U** ustala się:

1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę z działalnością usługową, pod warunkiem, że usługi tę nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
- b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej,
- c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
- e) obiektów infrastruktury technicznej,
- f) wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których obowiązują parametry określone w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
- g) zieleni skwerową, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie małej architektury oraz kioski handlowe,

3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:

- a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,

4) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg; w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 lit. f) w/w budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od tej drogi,

5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,

6) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:

- a) mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
- b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
- c) usługową, dopuszcza się powierzchnię zabudowaną wynoszącą maksimum 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

7) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),

- 8) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 4, traci moc.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MN/U** ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę z działalnością usługową, pod warunkiem, że usługi te nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie wolno stojącej,
 - d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) wewnętrzne drogi dojazdowe, dla których obowiązują parametry określone w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
 - g) zieleni skwerową, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie małej architektury oraz kioski handlowe,
- 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 4) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg; w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 lit. f), w/w budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od tej drogi,
- 5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- 6) w odległości mniejszej niż 1,5m od rowu melioracyjnego zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nasadzenia drzew,
- 7) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

- c) usługową, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
- 8) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),
- 9) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 4, traci moc.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 MN/U** ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę z działalnością usługową, pod warunkiem, że usługi te nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie wolno stojącej,
 - d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których obowiązują parametry określone w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
 - g) zieleni skwerową, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie małej architektury oraz kioski handlowe,
- 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 4) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg; w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 lit. f), w/w budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej 6m od tej drogi,
- 5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- 6) w odległości mniejszej niż 1,5m od rowu melioracyjnego zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nasadzenia drzew,
- 7) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

- c) usługową, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - 8) należy przewidzieć miejsca w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),
 - 9) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 4, traci moc.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 MN/U** ustala się:
- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę z działalnością usługową, pod warunkiem, że usługi te nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie wolno stojącej,
 - d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) wewnętrzne drogi dojazdowe, dla których obowiązują parametry określone w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
 - g) zieleni skwerową, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie małej architektury oraz kioski handlowe,
 - 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
 - 4) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg,
 - 5) w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 lit. f) w/w zabudowę należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od tej drogi,
 - 6) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
 - 7) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

- c) usługową, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować min. 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
- 8) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),
- 9) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 4, traci moc.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 MN/U** ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę z działalnością usługową, pod warunkiem, że usługi te nie będą stanowiły uciążliwości dla mieszkańców przekraczającej normy dopuszczalnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej,
 - b) zabudowy usługowej w zabudowie wolno stojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie wolno stojącej,
 - d) budynków gospodarczych obsługujących funkcję mieszkaniową lub usługową oraz garaży wolnostojących,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których parametry podano w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
 - g) zieleń skwerową, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie małej
- 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu, dachach stromych wielospadowych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w tym:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10m liczonej od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) budynki usługowe nie mogą przekroczyć wysokości 12m liczonej od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 4) zabudowę mieszkaniową i usługową oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu wynoszących 6m od linii rozgraniczających dróg; w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 lit. f) w/w budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od tej drogi,
- 5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- 6) na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 40% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksimum 50% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,

- c) usługową, dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą 60% powierzchni każdej wydzielonej działki oraz należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki,
 - 7) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości określonej w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. g),
 - 8) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 4, traci moc.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się:
- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usług sportu i rekreacji, w ramach których dopuszcza się:
 - a) hale sportowe, baseny otwarte i kryte, obiekty dla sportu hippicznego wraz ze stajniami,
 - b) kluby sportowe, odnowy biologicznej itp.,
 - c) boiska do gier różnych, pola golfowe, ścieżki zdrowia, rowerowe i do konnej jazdy, stawy rekreacyjne oraz inne obiekty o podobnym charakterze,
 - d) obiekty gastronomiczne, hotelowe, pensjonatowe, bazy noclegowe, pola campingowe i namiotowe,
 - e) mieszkania funkcyjne,
 - f) obiekty gospodarcze,
 - g) tymczasowe obiekty związane z organizowaniem masowych imprez sportowych i rozrywkowych, festynów, kiermaszów itp.,
 - 2) usługi, o których mowa wyżej, nie stanowią zadań własnych gminy w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki, na której jest prowadzona,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) dróg wewnętrznych dojazdowych, dla których obowiązują parametry określone w § 4 ust. 8 pkt 1 lit. b),
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni parkową i skwerową,
 - 5) dopuszcza się wysokość budynków:
 - a) dla hal sportowych i basenów krytych do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla pozostałych budynków do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla urządzeń technicznych obsługujących i zlokalizowanych w budynkach wymienionych w lit. a) dopuszcza się wysokość wynikającą z technologii tego urządzenia,
 - 6) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDw oraz 6m od dróg, o których mowa w pkt 4 lit. a),
 - 7) w miejscu włączenia dopuszczonych do lokalizowania wewnętrznych dróg dojazdowych do drogi ustalonej liniami rozgraniczającymi, linie zabudowy, o których mowa w pkt 5, tracą moc.
 - 8) w odległości mniejszej niż 1,5 m od rowu melioracyjnego zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nasadzenia drzew,
 - 9) na działkach przeznaczonych pod:
 - a) pod obiekty wymienione w pkt 1 lit. a), dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksymalnie 60% oraz powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimalnie 20% powierzchni każdej wydzielonej działki,

- b) obiekty wymienione w pkt 1 lit. b) i d), dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksymalnie 50% oraz powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimalnie 30% powierzchni każdej wydzielonej działki,
 - c) obiekty wymienione w pkt 1 lit. e), dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynoszącą maksymalnie 30% oraz powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimalnie 50% powierzchni każdej wydzielonej działki,
 - 10) istniejące drzewa należy zachować oraz dokonać nowych nasadzeń w możliwie jak największym zakresie, w celu wytworzenia zieleni parkowo – rekreacyjnej; dopuszcza się wycinki drzew w celach pielęgnacyjnych wyłącznie za zgodą właściwych organów administracyjnych,
 - 11) w przypadku zlokalizowania obiektów sportowych takich jak hale sportowe, boiska do gier dużych itp, należy przewidzieć wykonanie zbiornika retencyjnego, ze względu na ograniczone możliwości zrzutu wód opadowych do rowów melioracyjnych.
10. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP - 3ZP** ustala się:
- 1) tereny przeznacza się pod zieleni urządzoną,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) wewnętrznych dróg dojazdowych obsługujących tereny przylegające,
 - b) dojazdów do działek budowlanych,
 - c) ścieżek spacerowych i rowerowych,
 - d) kiosków handlowych parterowych o powierzchni całkowitej maksymalnie 15 m² każdy oraz zajmujących nie więcej niż 10% powierzchni terenu,
 - e) zatok autobusowych i parkingowych,
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) zieleni istniejącą w miarę możliwości należy zachować oraz dokonać nowych nasadzeń.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZP** ustala się:
- 1) teren przeznacza się pod zieleni urządzoną,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) ścieżek spacerowych i rowerowych,
 - b) kiosków handlowych parterowych o powierzchni całkowitej maksymalnie 15 m² każdy oraz zajmujących nie więcej niż 10% powierzchni terenu,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) zieleni istniejącą w miarę możliwości należy zachować oraz dokonać nowych nasadzeń.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E - 4E** ustala się:
- 1) tereny przeznacza się pod elektroenergetyczną infrastrukturę techniczną - stacje transformatorowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji kontenerowych, z zaleceniem kubaturowych murowanych, o dachach stromych krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 3) w przypadku rezygnacji z lokalizacji którejś ze stacji transformatorowej dopuszcza się przeznaczyć teren na cele identyczne jakie sąsiadują z tym terenem.
13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Ws - 3Ws** ustala się:
- 1) tereny przeznacza się pod rowy melioracyjne,
 - 2) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych za zgodą właściciela rowów i na warunkach określonych pozwoleniem wodno-prawnym, z zastrzeżeniem w pkt 3 i 4,
 - 3) zarurowanie rowów melioracyjnych należy przeprowadzić w sposób umożliwiający odbiór wód opadowych i gruntowych oraz nie powodujący pogorszenia warunków

- wodno-gruntowych na terenach przyległych,
- 4) w przypadku przystąpienia do zarurowania rowu melioracyjnego biegnącego wzdłuż granicy terenów zamkniętych położonych na południe od obszaru objętego uchwałą, zarurowanie to należy uzgodnić z zarządcą tych terenów,
 - 5) po zarurowaniu rowu melioracyjnego ustalenia zawarte w § 4 ust. 6 tracą moc, a teren tego rowu, dopuszcza się przeznaczyć, w zależności od potrzeb, na cele:
 - a) wewnętrznej drogi dojazdowej dopuszczanej do lokalizowania na terenach oznaczonych symbolami MN/U i US, wyłącznie na odcinku jej włączenia do dróg ustalonych w planie,
 - b) dojść i dojazdów do działek budowlanych, wyłącznie na odcinku niezbędnym dla utworzenia tego dojścia i dojazdu,
 - c) zieleni urządzonej lub ciągów pieszych.
14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KD** ustala się:
- 1) teren przeznaczony pod gminną publiczną drogę klasy lokalnej,
 - 2) drodze należy nadać szerokość jak pokazano na rysunku planu, tj. zgodną z szerokością działki nr 250/24 określonej na mapie ewidencyjnej,
 - 3) w obrębie drogi należy wprowadzić:
 - a) jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokości minimum 7m,
 - b) obustronnie chodniki o szerokości minimum 1,5m,
 - c) ścieżkę rowerową o szerokości minimum 1,5m,
 - d) obustronnie trawniki ze szpalerem drzew,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zatok parkingowych i autobusowych,
 - b) podziemnej infrastruktury technicznej.
15. Dla drogi oznaczonej symbolem **1 KDw** ustala się:
- 1) teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną dojazdową,
 - 2) drodze należy nadać szerokość 15m w liniach rozgraniczających,
 - 3) w obrębie drogi należy wprowadzić:
 - a) jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokości minimum 6m,
 - b) obustronnie chodniki szerokości minimum 2m,
 - c) jednostronnie ścieżkę rowerową szerokości minimum 1,5m,
 - d) jednostronnie trawnik ze szpalerem drzew, szerokości minimum 1,5m,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zatok parkingowych,
 - b) podziemnej infrastruktury technicznej.
16. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 KDw** ustala się:
- 1) teren przeznaczony pod wewnętrzną drogę dojazdową,
 - 2) drodze należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą:
 - a) na odcinku od północnej granicy obszaru objętego planem do skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 1 KD - 12m,
 - b) na odcinku od w/w skrzyżowania do południowej granicy obszaru objętego planem - 15m,
 - 3) w obrębie drogi o szerokości 12m należy wprowadzić:
 - a) jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokości minimum 7m,
 - b) obustronnie chodniki o szerokości minimum 1,5m,
 - c) jednostronnie trawnik ze szpalerem drzew o szerokości minimum 1,5m,
 - d) ścieżkę rowerową o szerokości minimum 1,5m,
 - 4) w obrębie drogi o szerokości 15m należy wprowadzić:

- a) jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokości minimum 7m,
 - b) obustronnie chodniki o szerokości minimum 1,5m,
 - c) ścieżkę rowerową o szerokości minimum 1,5m,
 - d) obustronnie trawniki ze szpalerem drzew,
- 5) istniejące drzewa należy zachować i dokonać nasadzeń uzupełniających,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) zatok parkingowych,
 - b) podziemnej infrastruktury technicznej.
17. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 KDw** ustala się:
- 1) teren przeznaczony pod wewnętrzną drogę dojazdową,
 - 2) drodze należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą minimum 10m,
 - 3) w obrębie drogi należy wprowadzić:
 - a) jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokości minimum 7m,
 - b) jednostronnie chodnik o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) jednostronnie ścieżkę rowerową o szerokości minimum 1,5m,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zatok parkingowych,
 - b) podziemnej infrastruktury technicznej.
18. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 KDw** ustala się:
- 1) teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną dojazdową,
 - 2) drodze należy nadać szerokość 12m w liniach rozgraniczających,
 - 3) w obrębie drogi należy wprowadzić:
 - a) jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokości minimum 7m,
 - b) obustronnie chodniki szerokości minimum 1,5m,
 - c) jednostronnie ścieżkę rowerową szerokości minimum 1,5m,
 - d) pas zieleni ze szpalerem drzew,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zatok parkingowych,
 - b) podziemnej infrastruktury technicznej.

§6 Ustalenia końcowe

- 1. Ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 1% dla terenów oznaczonych symbolami ZP, E i KDw oraz na 30 % dla pozostałych terenów.
- 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.
- 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Miękinia

Czesław Osiecki

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVI/267/08
Rady Gminy Miękinia
z dnia 29 sierpnia 2008 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła ze względu na to iż uwaga złożona do wyłożonego do wglądu publicznego projektu planu została przez Wójta Gminy Miękinia uwzględniona, a zmiana wynikająca z tej uwagi została, zgodnie z art. 17 pkt 13, wprowadzona do projektu planu.

Uwzględnienie uwagi nie narusza praw osób trzecich oraz nie spowodowała konieczności ponownego uzgadniania projektu planu.

Przewodniczący Rady

Czesław Osiecki

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie wsi Źródła inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Miękinia rozstrzyga, co następuje:

1. Wykaz zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej, które wynikają z ustaleń planu miejscowego, obejmuje:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Oznaczenie w planie - symbol	Parametry inwestycji
1	Budowa dróg, w tym: - jezdnie, - chodniki, - ścieżki rowerowe, - trawniki, - oświetlenie.	1 KD, 2KDw, 3KDw	1.950 mb
2	Budowa infrastruktury technicznej, w tym: - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacji sanitarnej, - sieć kanalizacji deszczowej.	Oznaczone graficznie na rysunku planu	1950 m – sieć wodociągowa 1950 m – sieć kanalizacji sanitarnej 1950 m – sieć kanalizacji deszczowej

2. Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, należy:

- 1) realizować w oparciu o przepisy odrębne regulujące procesy inwestycyjne w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji,
- 2) wprowadzić do wieloletniego planu finansowego Gminy Miękinia.

3. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) z programów Unii Europejskiej,
- 3) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) z obligacji komunalnych,
- 5) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie przepisów odrębnych
- 6) z innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady

Czesław Osiecki

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXVI/267/08
Rady Gminy Miękinia
z dnia 26 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła

1. Uchwała Nr XXVI/267/08 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 sierpnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła została podjęta w związku z uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XVI/111/04 z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła podjętą po przeprowadzeniu analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
2. Przed sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Źródła obejmującego obszar określony na załączniku nr 1 do uchwały wykonano opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzację urbanistyczną, analizę konieczności sporządzenia wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
3. Po sporządzeniu projektu planu wykonano:
 - a) wnioski do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Marszałka Województwa Dolnośląskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - b) prognozę skutków oddziaływania na środowisko,
 - c) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.
2. W wyniku złożonych wniosków, o których mowa w pkt 3 lit a) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Marszałka Województwa Dolnośląskiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska.
4. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wykazano, że ustalenia zawarte w planie spowodują potrzebę wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej oraz, że nie dadzą podstaw do występowania o odszkodowanie.
5. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w art.17 pkt 6 i 7 ustawy.
6. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko została wniesiona uwaga, którą uwzględniono zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Miękinia Nr 36/08 z dnia 31 marca 2008r.
7. Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/368/06 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 sierpnia 2006 r.
8. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów dadzą prawną podstawę do lokalizowania na tych terenach funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz wpłyną na dynamiczny rozwój gminy, i przyczynią się, pomimo przewidzianych w prognozie skutków finansowych wydatków związanych z zadaniami własnymi gminy, do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wymiernych korzyści finansowych. Ponadto zmiana dotychczasowej funkcji rolniczej na funkcję mieszkaniowo – usługową pozwoli na znacznie bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Gminy Miękinia stwierdziła, że zaistniały wystarczające przesłanki do podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Czesław Osiecki