

UCHWAŁA NR XIV/125/07

**Rady Gminy Miękinia
z dnia. 31 sierpnia 2007 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wróblowice obejmującego działkę nr 4/43 AM-1, w granicach określonych na rysunku planu - załączniku nr 1 do uchwały.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/114/04 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wróblowice, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą nr XLVIII/368/06 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2006 r.

Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wróblowice w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

§ 2

1. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowi załącznik nr 2 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 3 do uchwały.

§ 3

Plan zawiera ustalenia tekstowe i rysunkowe. Ustalenia tekstowe składają się z ogólnych i szczegółowych. Ustalenia tekstowe ogólne obowiązują dla całego obszaru objętego planem, ustalenia tekstowe szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczonych symbolami funkcji. Ustalenia rysunkowe obowiązują w zakresie określającym:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 3) funkcje terenów oznaczone symbolami funkcji;
- 4) linie podziału wewnętrznego terenów o tych samych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowane kreską ciągłą;
- 5) linie zabudowy.

§ 4

Następujące określenia zawarte w tekście uchwały oznaczają:

- 1) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy w Miękinii;
- 2) rysunek planu – rysunek stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) obszar – cały obszar objęty uchwałą, w granicach określonych na rysunku planu;
- 4) teren – teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem funkcji;
- 5) funkcja podstawowa – przeznaczenie terenu ustalone dla danego terenu jako dominujące;
- 6) funkcja uzupełniająca – przeznaczenie terenu dodatkowe w stosunku do przeznaczenia dominującego;
- 7) linia rozgraniczająca – linia oddzielająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linia podziału wewnętrznego – linia oddzielająca tereny o tych samych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy obowiązująca – linia, przy której należy sytuować budynki;
- 10) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia ograniczająca powierzchnię terenu, na której można lokalizować budynki;
- 11) kondygnacja budynku – pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, zdefiniowana w przepisach odrębnych;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 13) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 5

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. W planie ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW.
2. Położenie w/w terenów i linie rozgraniczające te tereny określa rysunek planu.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) układ dróg należy wytyczyć zgodnie z układem określonym na rysunku planu;
- 2) wewnętrzny podział terenów oznaczony na rysunku planu linią przerywaną jest orientacyjny i może ulec zmianie, jednak pod warunkiem zgodności z ustaleniami określonymi w § 15;
- 3) budynki należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu; na działkach narożnych obowiązuje tylko linia zabudowy od jednej z ulic; linia zabudowy od drugiej z ulic jest w tych przypadkach linią nieprzekraczalną;
- 4) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35-45°;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu, a gabaryt dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe;
- 6) budynkom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej należy nadać jednolity układ dachów, tj. albo kalenicowy albo szczytowy.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów należy przyjąć rozwiązania technologiczne i infrastrukturalne nie pozwalające na przedostanie się większych niż dopuszczalne w przepisach szczególnych zanieczyszczeń i uciążliwości poza teren działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) przy wykonywaniu robót ziemnych należy zdjąć warstwę humusu i wykorzystać ją zgodnie z właściwym dla niej przeznaczeniem;
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzać zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 3;
- 5) gromadzenie i usuwanie odpadów należy prowadzić zgodnie z ustaleniami w § 13 pkt 9;
- 6) wody opadowe należy odprowadzać zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 4;
- 7) do celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne oraz urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) zabrania się lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej;
- 9) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę domów z wbudowanymi pomieszczeniami dla prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej lub na adaptację pomieszczeń dla prowadzenia takiej działalności należy uzyskać opinię organu inspekcji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w obrębie której:
 - a) na wszelkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, rozbiórkę lub dokonania zgłoszenia należy uzyskać opinię właściwych organów ochrony zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim,
 - b) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w lit.a, należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, rozbiórkę lub dokonaniem zgłoszenia. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne winny być prowadzone przez uprawnionego archeologa.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznej na obszarze planu zalicza się tereny oznaczone symbolami 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 zabrania się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy z wyjątkiem przenośnych kiosków kolportażowych prasy;
- 3) ustalenia szczegółowe odnośnie zagospodarowania w/w terenów są zawarte w § 16, § 17 i § 18.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

wszystkie ustalenia w w/w zakresie są zawarte w rozdziale III uchwały, to jest w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

§ 11

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

na obszarze objętym planem w/w tereny lub obiekty nie występują.

§ 12

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

- 1) zabrania się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji przenośnych kiosków kolportażowych prasy na terenach oznaczonych symbolami 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW za zgodą zarządcy drogi;
- 2) warunki przełożenia lub skablowania linii elektrycznej biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu oznaczonego symbolem 4KDW należy uzgodnić z użytkownikiem linii;
- 3) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenów są określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały.

§ 13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się:
 - a) dla rozbudowy i modernizacji wewnętrznej drogi dojazdowej (stanowiącej działkę nr 120 dr) wyznacza się teren oznaczony symbolem 4KDW;
 - b) dla obsługi planowanych terenów mieszkaniowych oraz dla połączenia drogi, o której mowa w pkt 1 z terenami przyszłej zabudowy przewidzianej po południowej stronie terenu objętego niniejszym planem wyznacza się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW;
 - c) parametry techniczne i warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1 i 2 są podane w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) doprowadzenie wody z wiejskiej sieci wodociągowej;

- b) warunki doprowadzenia wody należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - b) do czasu odprowadzenia ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiornikach ścieków o pojemności do 10 m³, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego gminnej oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni;
 - c) po podłączeniu budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej indywidualne bezodpływowe odbiorniki ścieków należy zlikwidować, a teren zrehabilitować;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) obowiązek odwodnienia wszystkich terenów zainwestowania;
 - b) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
 - c) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na koszt własny, pod nadzorem uprawnionego specjalisty;
 - d) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi dla środowiska należy utwardzić i skanalizować a substancje szkodliwe zneutralizować na terenie własnym;
 - e) miejsce i sposób odprowadzenia wód opadowych należy uzgodnić z właściwymi organami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia po jej rozbudowie, lub w przypadku znacznego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną z nowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV przewidzianej na terenie sąsiednim w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XX/153/04 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 maja 2004 r., na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
 - b) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zaopatrzenia w energię elektryczną należy realizować na podstawie indywidualnych umów z dysponentem sieci, zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów;
 - c) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) na obszarze objętym planem nie występuje rozdzielcza sieć gazowa;
 - b) ewentualna budowa sieci gazowej na w/w obszarze może nastąpić w oparciu o obowiązujące Prawo Energetyczne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) na obszarze objętym planem nie występuje sieć ciepłownicza;
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska;

- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych w kanałach zbiorczych, w porozumieniu z operatorami sieci;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
 - a) obowiązuje segregacja odpadów stałych;
 - b) wywóz odpadów na gminne składowisko na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

§ 14

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, tereny mogą być zagospodarowane i użytkowane na zasadach dotychczasowych.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15

Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie dopuszcza się zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową, pod warunkiem realizacji na całym terenie wyłącznie zabudowy tego samego typu, tj. albo wolno stojącej albo bliźniaczej albo szeregowej;
 - b) w przypadku zabudowy wolno stojącej powierzchnia działki dla jednego domu powinna wynosić co najmniej 800 m² a szerokość frontu działki co najmniej 25 m;
 - c) w przypadku zabudowy bliźniaczej powierzchnia działki dla jednego domu powinna wynosić co najmniej 600 m² a szerokość frontu działki co najmniej 16 m;
 - d) w przypadku zabudowy szeregowej powierzchnia działki dla jednego domu powinna wynosić co najmniej 250 m² a szerokość frontu działki co najmniej 6,5 m;
 - e) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 50 % powierzchni działki;
 - f) powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 25 % powierzchni działki;
 - h) linie podziału wewnętrznego terenu w stosunku do linii pasa ulicznego powinny przebiegać pod kątem w granicach 85 – 95°;
 - i) obowiązujące linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice;
 - j) na działkach narożnych obowiązuje linia zabudowy tylko od jednej z przylegających ulic;
 - k) frontowe części działek należy zagospodarować zielenią ozdobną;
 - l) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu;

- m) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35 – 45 °, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową;
- n) wysokość ogrodzeń lub żywopłotów nie powinna przekraczać 1,5 m;
- o) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnej działki, w ilości niezbędnej do występujących potrzeb;

§ 16

Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDW ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: teren komunikacji przeznaczony na poszerzenie istniejącej wewnętrznej drogi dojazdowej o numerze ewidencyjnym 120 dr, przylegającej do granicy obszaru objętego planem;
- 2) funkcja uzupełniająca: teren lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego, ścieżki rowerowej i zieleni przyulicznej, z dopuszczeniem lokalizacji przenośnych kiosków kolportażowych prasy;
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznacza się na poszerzenie wewnętrznej drogi dojazdowej o numerze ewidencyjnym 120 dr;
 - b) warunki przełożenia lub skablowania napowietrznej linii elektrycznej biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu należy uzgodnić z zarządcą sieci.

§ 17

Dla terenów oznaczonych symbolami 5KDW i 6KDW ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: tereny komunikacji wewnętrznej;
- 2) funkcja uzupełniająca: tereny lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego i zieleni przyulicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) drogom należy nadać szerokość min. 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnię szerokości 6 m, dwa pasy ruchu, chodniki szerokości 1,5 m, ścieżkę rowerową szerokości 2 m i pas zieleni szerokości min. 1 m;
 - b) naroża linii rozgraniczających dróg przy włączeniu do drogi oznaczonej symbolem 4KDW należy ściąć o bokach co najmniej 5 x 5 m w celu zapewnienia trójkątów widoczności;

§ 18

Dla terenów oznaczonych symbolami 7KDW i 8KDW ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: tereny komunikacji wewnętrznej
- 2) funkcja uzupełniająca: tereny lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego i zieleni przyulicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) drogom należy nadać szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnię szerokości 5 m, dwustronnie chodniki szerokości min. 1,5 m i co najmniej jednostronnie pas zieleni;
 - b) naroża linii rozgraniczających dróg przy włączeniu do drogi oznaczonej symbolem 4KDW należy ściąć o bokach co najmniej 5 x 5 m w celu zapewnienia trójkątów widoczności.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19

Jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, w wysokości 30%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia

§ 21

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