

UCHWAŁA NR X/ 68/ 2003
RADY GMINY W MIĘKINI
z dnia 14 lipca 2003 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, obejmującej teren w obrębie Wróblowice, działki nr 12/1, 12/2, 13 i 14.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 nr 15, poz.139 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLV/398/98 Rady Gminy w Miękini z dnia 18. 06. 1998 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie ogólnym gminy

Rada Gminy w Miękini uch wala co następuje:

§1

1. Wprowadza się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia obejmującą teren w obrębie Wróblowice, działki nr 12/ 1, 12/2, 13 i 14, zwaną dalej :zmianą planu.

2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek w skali 1:10 000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na fragmencie rysunku planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia. Na rysunku oznaczono granice obszaru objętego zmianą planu oraz określono ustalenia przedstawione w formie graficznej.

§2

1. Tereny objęte *zmianą planu*, w planie ogólnym gminy przewidziane pod lokalizację usług turystycznych, gastronomicznych, hotelarskich i ochrony zdrowia oraz pod zieleń parkową i izolacyjną, przeznacza się pod funkcję produkcyjno - usługową, z dopuszczeniem funkcji uzupełniających. W związku z tą zmianą dokonuje się również adaptacji ustaleń w zakresie komunikacji.

2. Przedmiot ustaleń zmiany planu obejmuje:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające tereny dróg publicznych istniejących i projektowanych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego ,
- tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

3. Pozostawia się bez zmian ustalenia planu ogólnego gminy Miękinia dotyczące modernizacji drogi krajowej nr 94, relacji Wrocław - Lubin, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD III.

§3

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem PU przeznacza się pod funkcje produkcyjno - usługowe, w tym za podstawowe uznaje się :

- 1) przemysł, składy i magazyny,
 - 2) usługi komercyjne,
 - 3) bazy obsługi transportu i komunikacji,
 - 4) budownictwo,
- rzemiosło usługowe.

2. Jako funkcje uzupełniające na tym obszarze dopuszcza się :

- administrację,
- obsługę techniczną terenu,
- układ komunikacji wewnętrznej oraz parkingi,
- zieleń o różnorodnym charakterze.

3. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji dodatkowych, poza wymienionymi w ust. 1 i ust. 2, w zakresie mieszkalnictwa i usług podstawowych, pod warunkiem :

- nie przekroczenia 20 % powierzchni przeznaczonej pod funkcję podstawową,
- nie zagrażania terenu uciążliwościami przyległych działek,
- ograniczenia wysokości zabudowy do II kondygnacji,
- nie powodowania ograniczeń działalności funkcji podstawowej.

4. Na terenie objętym zmianą planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4

Ustalenia w zakresie dróg publicznych.

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem przewidzieć należy poprzez ulicę oznaczoną na rysunku symbolem KL . Ulice tą należy zrealizować modernizując drogę gminną o nr ewid. gruntu 109, poszerzając ją, przez dołączenie pasa terenu o szerokości 7-m, wydzielonego z przyległych działek nr 12/1, 12/2, 13 i 14. Ustalenia w zakresie parametrów technicznych ulicy KL :

- szerokość w liniach rozgraniczających : 12,-m,
- szerokość jezdni : 7,0 ,
- obustronny chodnik 2 x 1,50 m ,
- przy skrzyżowaniach z ulicami wewnętrznymi, obsługującymi teren objęty planem, należy stosować promienie łuków krawężnikowych: min 10,0 m.

2. Realizację modernizacji drogi gminnej o nr ewid. gruntu 109 poprzedzić należy opracowaniem koncepcji programowej przebudowy w tym obszarze drogi krajowej nr 94, celem określenia zakresu zadań związanych z budową skrzyżowania tych dróg. W koncepcji tej należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) istniejące skrzyżowania w tym rejonie wsi Wróblowice przebudować jako skrzyżowania o rozsuniętych wlotach, zgodnie z „Wytycznymi projektowania skrzyżowań”, opracowanymi przez GDDP Warszawa 1988 r. wraz ze skanalizowaniem drogi głównej, tj. wydzieleniem pasów dla przyspieszania i opóźniania oraz lewoskrętów,
- 2) zrezygnować z przełożenia drogi gminnej o nr ewid. gruntu 109, przedstawionego na rysunku planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia,
- 3) rozwiązanie powyższe dostosować do docelowego przekroju drogi krajowej nr 94 : GP 2/2 , z uwzględnieniem jego etapowania.

Zgodnie z art. 23, ust 5 ustawy z dnia 21.03.1985 r o drogach publicznych / Dz. U. z 2000 r nr 71 poz. 838 /, koszt przebudowy tego fragmentu drogi krajowej nr 94, obciąży podmioty gospodarcze inwestujące na tym obszarze.

3. Teren oznaczony na rysunku symbolem **KGr** stanowi, wyznaczoną planem ogólnym gminy, rezerwę pod modernizację drogi krajowej nr 94. Przyjęta w planie ogólnym szerokość w liniach rozgraniczających : 60 m, spełnia warunki w zakresie szerokości, nawet dla klasy GP 2/2, zgodnie z § 4, ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie/ Dz. U. nr 43, poz. 430/.

§5

Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek budowlanych na obszarze PU przewidzieć należy z ulic wewnętrznymi, połączonych z ulicą KL w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu.

Usytuowanie ulic wewnętrznych oraz dostosowanie parametrów technicznych i konstrukcji jezdni do przewidywanego natężenia ruchu i transportu, zależy będzie od potrzeb podmiotów gospodarczych inwestujących na tym obszarze. Finansowanie budowy i utrzymania ulic wewnętrznych, zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r nr 71 poz. 838), należy będzie do zarządcy terenu.

§ 6

Teren oznaczony na rysunku symbolem **ZP**, stanowi pas zieleni będący fragmentem systemu ciągów pieszych, powiązanych z niedalekimi lasami. Pas ten wyznaczony jest planem ogólnym gminy, ale w zmianie planu wprowadza się następujące zmiany :

- zmniejsza się jego szerokość o teren potrzebny do modernizacji ulicy KL,
- ustala się wydzielenie rezerwy terenowej pod realizację ścieżki rowerowej. W sąsiedztwie wjazdów z ulicy KL na teren PU należy tak posadzić drzewa i krzewy, aby zapewnić odpowiednią widoczność na skrzyżowaniach, liczoną dla szybkości 40 km/godz.

§7

Uwarunkowania układu funkcjonalno - przestrzennego terenu oznaczonego symbolem PU.

Tereny produkcyjno - usługowe należy całkowicie odizolować komunikacyjnie od drogi krajowej nr 94. Wzdłuż granicy zachodniej, można wybudować ulicę wewnętrzną, łączącą poszczególne odcinki ulic wewnętrznych wyprowadzonych z ulicy KL, wg zasad określonych w § 5.

Obszar PU otoczony będzie zielenią:

- od południa, o funkcji izolacyjnej, wzdłuż drogi krajowej nr 94, szerokości około 35 m, o charakterze ozdobnym,
- od zachodu, niską, przyległą do istniejących lasów, która urządzona musi być w obrębie poszczególnych inwestycji obejmujących te tereny.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy :

- od strony lasu : 10 m
- od terenu ZP : 10 m,
- od drogi krajowej nr 94: 40 m,
- od linii rozgraniczających ulic wewnętrznych :
 - 1/ przy zabudowie produkcyjnej i usługowej: 10 m,
 - 2/ przy zabudowie mieszkaniowej: 5 m.

W koncepcji przestrzennej zaakcentować zabudowę wzdłuż drogi 94. przez podwyższenie gabarytów pionowych oraz ponad standardowy wystrój architektoniczny.

§8

Zasady zagospodarowania terenów poszczególnych zakładów.

1. Parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz place przed wejściowe należy przewidzieć na terenach własnych poszczególnych zakładów.

2. Pasy terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic a liniami zabudowy, należy zagospodarować zielenią. Celem zapewnienia ekspozycji obiektów od strony ulic, drzewa i krzewy formować w różnogatunkowe kępy, na przemian z partiami zieleni niskiej. W pasach tych mogą znajdować się place przed wejściowe i parkingi, pod warunkiem nie przekroczenia na te cele 30 % ich powierzchni .

§9

Ustalenia W zakresie ochrony środowiska.

1. Na terenach produkcyjno - usługowych projektowana zabudowa i urządzenia technologiczne nie mogą, poza dopuszczalne normy, ujemnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a ich uciążliwość powinna być ograniczona w obrębie granic własnościowych poszczególnych zakładów.

2. W przypadku występowania ścieków technologicznych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowych zbiorników ścieków, winny być podczyszczone na terenie zakładów, które je wytwarzają.

3. Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie stworzy zagrożenia dla środowiska naturalnego. Odpady komunalne należy składować w kontenerach ustawionych na utwardzonych nawierzchniach, w miejscach osłoniętych, usytuowanych na poszczególnych nieruchomościach. Usuwanie odpadów według ustaleń gminnego planu gospodarki odpadami.

4. W planach zagospodarowania terenów inwestycji, będących integralną częścią projektów budowlanych, należy wymagać ustaleń projektowych w zakresie zastrzeżenia

§ 10

Ustalenia w zakresie architektury obiektów.

1. Forma i charakter architektoniczny projektowanych obiektów winny odpowiadać ich funkcjom, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i głównych płaszczyzn elewacji. Elementy budynków o szczególnym znaczeniu / np. wejścia, akcenty plastyczne / podkreślić przez wykonanie w nawiązaniu do regionalnych rozwiązań lokalnych i w materiałach tradycyjnych.

2. Wysokość obiektów nie może przekraczać 11 kondygnacji oraz 10,0 metrów, licząc do poziomu kalenicy, za wyjątkiem budynków usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 94. Obiekty powinny posiadać dachy o spadkach od 25 % do 40% i pokryciu połaci materiałami w kolorze grafitowym

3. Elementy małej architektury dla poszczególnych zakładów i zespołów zabudowy należy projektować wg jednolitej koncepcji, z dominacją materiałów ceramicznych.

§ 11

Ustala się następujące uwarunkowania w zakresie ochrony dóbr kultury.

Teren objęty niniejszą zmianą planu położony jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. . W związku z tym przed przystąpieniem do prac ziemnych , związanych z realizacją inwestycji na terenie objętym planem, inwestor zobowiązany jest powiadomić, z 7-dniowym wyprzedzeniem, Inspekcję Zabytków Archeologicznych, Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków z siedzibą we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Ustalenia objęte tym paragrafem należy włączać do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanych dla terenów objętych niniejszą zmianą planu.

§ 12

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z wodociągu komunalnego, wg warunków technicznych określonych przez zarządcę urządzeń i sieci. Zabrania się używania dla celów technologicznych wody z ujęć komunalnych. Przy budowie sieci wodociągowej przestrzegać zasady łączenia w obwody zamknięte oraz układania jej w pasach chodników lub poboczy.

2. Przewidywane odprowadzanie ścieków sanitarnych :

- docelowo, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, poprzez system kanalizacji sanitarnej, do komunalnej oczyszczalni ścieków,
- przejściowo, do szczelnych zbiorników sytuowanych na działkach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do zlewni gminnej, lub wariantowo:

- oczyszczanie poprzez indywidualne rozwiązania, uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Śląskiej.

Wyboru systemu oczyszczania ścieków należy dokonać na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Odprowadzanie wód opadowych do przyległych rowów , z zapewnieniem wcześniejszego oczyszczenia z produktów ropopochodnych na własnym terenie poszczególnych zakładów, wg uwarunkowań określonych przepisami szczególnymi.

4. Dla zasilania projektowanych inwestycji na obszarze PU należy przewidzieć budowę linii zasilających SN oraz nowych stacji transformatorowych. W zależności od zapotrzebowania mocy, stacje transformatorowe realizowane będą sukcesywnie, lokalizując je na terenach większych zakładów, dobudowując do obiektów przemysłowo - magazynowych lub sytuując jako obiekty wolnostojące. Działki stacji transformatorowych muszą mieć zapewnioną dostępność z dróg publicznych.

§ 13

W zakresie terenowym objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego uchwałą nr V/3 3/94 Rady Gminy W Miękinii z dnia 24. 11. 1994 r. z wyłączeniem terenów w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 94.

§ 14

Stosownie do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2000 r Nr 46, poz. 543/ ustala się, że terenami przeznaczonymi dla realizacji celów publicznych są , wg oznaczeń na rysunku zmiany planu:

- KL - przeznaczony pod drogę publiczną
- KGr - stanowiący rezerwę pod modernizację drogi publicznej - drogi krajowej nr 94.,

§15

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu przez Wójta Gminy Miękinia opłaty , o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) - w wysokości 30 % , do zastosowania w razie zbycia przez właściciela nieruchomości objętej niniejszym planem , w okresie 5 lat od dnia jego obowiązywania

§ 16

Tereny objęte planem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu, należy użytkować w sposób dotychczasowy, tj. na cele rolnicze.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY W MIĘKINI**