UCHWAŁA NR XXXIV/277/05
Rady Gminy Miękinia
z dnia 5 lipca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, obejmującego obszar działek nr 89/3 i 89/4 AM 1 w obrębie wsi Wróblowice.

Na podstawie art. 13 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia dla obszaru położonego w obrębie wsi Wróblowice obejmującego działki nr ewidencyjny 89/3 i 89/4 AM 1 w granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem, którego ustalenia wyrażone są w postaci
1) tekstu niniejszej uchwały,
2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszą uchwałą, to jest obszar położony w granicach objętych rysunkiem planu;
   2) **terenie** - należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania, oznaczony symbolem funkcji;
   3) **funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu ustalone jako podstawowe dla danego terenu;
   4) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako dodatkowe, nie występujące samodzielnie na danym terenie;
   5) **funkcji tymczasowej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu w określonym horyzoncie czasowym;
   6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię zabudowy lica budynku, której nie wolno przekroczyć w kierunku ulicy lub drogi;
   7) **kondygnacji budynku** - należy przez to rozumieć jeden nadziemny użytkowy poziom budynku;
   8) **działalności nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność, której uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie wykracza poza teren własnej działki i nie wymaga stałej obsługi transportowej.
2. Znaczenie pozostałych znaków widniejących na rysunku planu wyjaśnia legenda rysunku.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

§ 3

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
   1) granice obszaru objętego uchwałą,
   2) przeznaczenie terenów,
   3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   4) nieprzekraczalne linii zabudowy.
2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

1. Ścieki sanitarne należy odprowadzać zgodnie z ustaleniami podanymi w § 8 ust. 5.
2. Ścieki deszczowe należy odprowadzać zgodnie z ustaleniami podanymi w § 8 ust. 6.
3. Do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne oraz urządzenia o wysokiej prawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 9.
4. Co najmniej 25% powierzchni terenu należy przeznaczyć na zieleń.
5. Odpady stałe należy usuwać zgodnie z ustaleniami podanymi w § 8 ust.10.

§ 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Z uwagi na to, iż obszar objęty niniejszą uchwałą jest położony w rejonie występowania stanowisk archeologicznych, w którym moze dojść do odkrycia obiektów archeologicznych. Prace ziemne należy bezwzględnie prowadzić pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
2. Celem zorganizowania nadzoru archeologiczne - konserwatorskiego inwestor zobowiązany jest do powiadomienia SOZ - Inspekcji Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.
3. Z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego wsi Wróblowice realizowanej zabudowie należy nadać jedną kondygnację z dopuszczeniem użytkowego poddasza, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci i pokryciu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z dopuszczeniem dachów łamanych z zastrzeżeniem pokrycia ich stromych części połaci dachówką lub materiałem dachiówkopodobnym, oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową.

§ 6

Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego uchwałą będą pełnić drogi lokalne, w tym:
    1) istniejąca droga gminna, przylegająca do południowej granicy obszaru,
    2) droga planowana wzdłuż zachodniej granicy obszaru, oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KL, przewidziana jako obwodnicowy dla Wróblowic odcinek drogi gminnej 104890 D, włączający się do drogi krajowej nr 94
2. Do czasu realizacji planowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KL obsługę komunikacyjną obszaru będzie pełnić istniejąca droga gminna przylegająca do południowej granicy obszaru.
3. Istniejącej drodze gminnej, o której mowa wyżej, nalezy zapewnić pas drogowy o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w celu dostosowania do parametrów drogi klasy "L",
4. Przy włączeniu planowanej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KL, do drogi krajowej nr 94 należy zapewnić trójkąty widoczności, poprzez narożne ścięcia linii rozgraniczających o bokach 15, x 15.0 m, a przy włączeniu do drogi wiejskiej - o bokach 10,0 x 10,0 m.
5. Planowaną południową linię rozgraniczającą drogi krajowej nr 94 ustala się w odległości 20,0 m od obecnej osi drogi.
6. Do drogi krajowej nr 94, na odcinku obszaru objętego niniejszą uchwałą, zabrania się dokonywania jakichkolwiek włączeń, z wyjątkiem drogi oznaczonej na rysunku planu 5 KL.

§ 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasadę realizacji sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, a stacji transformatorowej na specjalnie dla niej wydzielonej działce oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 TE.

2. Zaleca się aby realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie poprzedzała realizację zabudowy.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację sieci uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych na terenach leżących poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, za zgodą właścicieli tych terenów.
4. W zakresie zapatrzenia w wodę ustala się:
zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej Ø90, na warunkach uzgodnionych z użytkownikiem sieci.
5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się;
   1) docelowo ścieki sanitarne należy odprowadzać do własnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obrębie własnej posesji, lub wykonać podłączenie do gminnego kolektora sanitarnego,
   2) do czasu zrealizowania własnej oczyszczalni ścieków lub podłączenia do gminnego kolektora ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie własnym, z wywozem do oczyszczalni w Miękini, na warunkach uzgodnionych z użytkownikiem oczyszczalni, a w przypadku ścieków przemysłowych po ich uprzednim podczyszczeniu na terenie własnym,
   3) po wykonaniu oczyszczalni ścieków lub podłączeniu do gminnego kolektora sanitarnego tymczasowe bezodpływowe zbiorniki ścieków należy zlikwidować.
6. W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych ustala się:
   1) wody opadowe odprowadzane z terenów objętych planem przed odprowadzeniem do rowu należy oczyścić z piasku oraz substancji ropopochodnych lub innych chemicznych,
   2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi chemicznymi , jeśli takie wystąpią na terenie inwestycji,
   3) odprowadzenie wód powierzchniowych z terenu posesji wymaga pozwolenia wodnoprawnego,
   4) rzemiosło o charakterze produkcji spożywczej, w tym handel artykułami spożywczymi, należy oddzielić od produkcji i usług przemysłowych,
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) budowę stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2TE, zasilanej z istniejącej linii energetycznej, na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej,
   2) zapewnienie dogodnego dojazdu do stacji transformatorowej, o której mowa wyżej,
   3) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) jako źródło zaopatrzenia w gaz dla planowanych obiektów może posłużyć gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, przebiegający w odległości ok. 1300 m od terenu objętego niniejszą uchwałą,
   2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne może odbywać się wyłącznie na wniosek inwestora, W oparciu o obowiązujące prawo energetyczne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   zaopatrzenie w energię cieplną z własnej kotłowni na paliwa proekologiczne, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
   1) gromadzenie i usuwanie odpadów należy przyjąć zgodnie z systemem i zasadami obowiązującymi w gminie,
   2) system usuwania odpadów stałych i płynnych winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem,
   3) należy wprowadzić segregację odpadów stałych,
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
   1) przewody telekomunikacyjne ułożyć w pasie drogowym,

2) dopuszcza się ułożenie przewodów na terenie leżącym poza pasem drogowym, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu.

§ 8

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) 2 TE - teren przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej.
   2) 3 KG -teren stanowiący rezerwę na poszerzenie i modernizację drogi krajowej nr 94, wraz z ułożeniem przewodów uzbrojenia technicznego,
   3) 4 KL - teren przeznaczony na poszerzenie i modernizację drogi lokalnej, wraz z ułożeniem przewodów uzbrojenia technicznego,
   4) 5 KL - teren przeznaczony pod budowę odcinka obwodnicowego drogi gminnej nr 104890 D.

§9

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy..

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 10

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1 AG

1. Teren przeznacza się na cele aktywności gospodarczej w zakresie: handel, usługi, przemysł nieuciążliwy, rzemiosło nieuciążliwe, nieuciążliwe bazy, składy i hurtownie.
2. Linię zabudowy od projektowanej linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 94 ustala się w odległości 25 m.
3. Pas terenu pomiędzy drogą krajową a zabudową należy obsadzić zielenią izolacyjną różnej wysokości, z przewagą zieleni zimozielonej.
4. Zabudowie terenu należy nadać jedną kondygnację z dopuszczeniem drugiej w poddaszu, dachy strome lub łamane o symetrycznym nachyleniu połaci, pokrycie połaci stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową.
5. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu inwestycji.
6. Dojazd do terenu inwestycji dopuszcza się wyłącznie z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 KL i 5 KL.
7. Zabrania się dokonywania wjazdów i wyjazdów bezpośrednio na drogę krajową nr 94.
8. Miejsca postojowe dla wszelkich pojazdów związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić na terenie własnym.
9. Ogrodzeniom terenu od strony dróg i ulic należy nadać wysokość nie przekraczającą 1,5 m oraz formę estetyczna, zharmonizowaną z architekturą zabudowy.
10. Wzdłuż istniejącej linii energetycznej ŚN należy zachować pas terenu, o szerokości 5,0 m licząc od osi linii energetycznej, wyłączony spod zabudowy i zieleni wysokiej,
11. Dopuszcza się przebudowę linii energetycznej ŚN w celu zmiany trasy lub skablowania, na wniosek i koszt inwestora, w porozumieniu z użytkownikiem linii.

§ 11

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2T E

1. Teren przeznacza się pod budowę energetycznej stacji transformatorowej.
2. Parametry i rozwiązania techniczne stacji należy uzgodnić z dostawcą energii elektrycznej.

3. Budynkowi stacji nadać dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci, krycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz elewacje zakomponowane w nawiązaniu do tradycyjnych, przedwojennych form architektury tego typu obiektów.
4. Linię zabudowy ustala się w odległości 10,0 m od planowanej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KL.

§ 12

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3KG

1. Teren przeznacza się na cele komunikacji, jako rezerwę terenową dla poszerzenia i modernizacji drogi krajowej nr 94 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Linię rozgraniczającą planowanego poszerzenia drogi krajowej ustala się w odległości 20,0 m od istniejącej osi drogi.
3. Na terenie rezerwowanym dla poszerzenia drogi krajowej zabrania się wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy.
4. Realizację zieleni przydrożnej dopuszcza się wyłącznie na podstawie zatwierdzonego projektu modernizacji drogi.
5. Lokalizację wszelkich planowanych na tym terenie przewodów i urządzeń uzbrojenia technicznego oraz sposób zagospodarowania tego terenu należy uzgodnić z użytkownikiem drogi.

§ 13

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4KL

1. Teren przeznacza się na cele komunikacji, jako rezerwę na poszerzenie i modernizację istniejącej drogi gminnej do parametrów drogi klasy lokalnej..
2. Planowaną linię rozgraniczającą drogi ustala się w odległości 7,5 m od osi drogi istniejącej.
3. Na terenie rezerwowanym dla poszerzenia drogi zabrania się wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy.
4. Realizację zieleni przydrożnej dopuszcza się wyłącznie na podstawie zatwierdzonego projektu technicznego modernizacji drogi.
5. Lokalizację wszelkich przewodów i urządzeń uzbrojenia technicznego oraz sposób zagospodarowania terenu należy uzgodnić z użytkownikiem drogi.

§ 14

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 5 KL

1. Teren przeznacza się na cele komunikacji, jako rezerwę terenową pod budowę drogi klasy ,,L” przewidzianej jako obwodnicowy odcinek drogi gminnej nr 104890 D.
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 15,0 m.
3. Przy włączeniu drogi do drogi krajowej nr 94 należy zapewnić trójkąty widoczności o bokach 15,0 x 15,0 m.
4. Na terenie rezerwowanym dla poszerzenia drogi zabrania się wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy.
5. Realizację zieleni przydrożnej dopuszcza się wyłącznie na podstawie zatwierdzonego projektu budowy.
6. Lokalizację wszelkich przewodów i urządzeń uzbrojenia technicznego oraz sposób zagospodarowania terenu należy uzgodnić z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.), określa się w wysokości 10 %.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 17

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