

**UCHWAŁA NR X/72/2011
RADY GMINY MIŁKOWICE**

z dnia 5 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie wsi Kochlice, gmina Miłkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku uchwałą nr XXXVI/192/2009 Rady Gminy Miłkowice z dnia 26 lutego 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Kochlice, gmina Miłkowice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice, Rada Gminy Miłkowice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Kochlice, gmina Miłkowice.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar geodezyjny Kochlice z wyłączeniem obszaru położonego po wschodniej stronie linii kolejowej, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 2.

§ 2.

Ilekróć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych;
 - 5) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
 - 6) obszar obowiązkowego nasadzenia zieleni izolacyjnej;
 - 7) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
 - 8) granica strefy ochrony obszaru zabytkowego parku w Kochlicach;

- 9) granica strefy ochrony układu przestrzennego południowej części wsi wraz z folwarkiem;
 - 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne i sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, w tym wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2,;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe a ich powierzchnia zajętej działki geodezyjnej jest mniejsza niż 50% powierzchni danej działki geodezyjnej;
- 6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszone na danym terenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji;
- 9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.);
- 10) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie mieszkańców albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami oraz emisja nieprzyjemnego zapachu;
- 11) włączeniu komunikacyjnym – należy przez to rozumieć połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze (zjazd) oraz połączenie dróg publicznych.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe.

§ 5.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) 1.MN do 37.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem zabudowy szeregowej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.MN i 14.MN dopuszcza się lokalizację zabudowy szeregowej,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury oraz usług w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 1.MU do 18.MU – terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych i/lub usług,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów małej architektury;
- 3) 1.U do 11.U – tereny usług, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury oraz funkcji mieszkaniowej lecz nie więcej niż 100 m² powierzchni użytkowej dla działki budowlanej;
- 4) UP – teren usług publicznych, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług publicznych w rozumieniu niniejszej uchwały,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury oraz usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m² dla danego terenu;
- 5) 1.US do 5.US – tereny usług sportu i rekreacji, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji (boiska, hale sportowe, baseny, itp.) oraz dla terenu 5.US usługi turystyki, agroturystyka oraz usługi gastronomii,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - lokalizacja innych funkcji publicznych w rozumieniu niniejszej uchwały oraz usług handlu detalicznego i gastronomii o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m² dla danego terenu a także usług turystyki (hotel, motel, pole namiotowe itp.),
 - dla terenu 3.US dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 50% terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - lokalizacja obiektów małej architektury;
- 6) P – teren przemysłu, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - lokalizacja usług publicznych i usług handlu, w tym handlu hurtowego,
 - lokalizacja obiektów małej architektury;
- 7) 1.ZP do 3.ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: parki, skwery, zieleńce,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury;
- 8) ZI – teren zieleni izolacyjnej, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
 - obiektów małej architektury,
 - ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) ZC – teren cmentarza, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 10) 1.ZL do 12.ZL – tereny lasów, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: dolesienia i lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 1.R do 10.R – tereny rolnicze, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - z możliwością lokalizacji zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarce rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, sadowniczej oraz w gospodarce leśnej, za wyjątkiem realizacji zabudowy zagrodowej
 - z możliwością zalesiania,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, obiektów małej architektury oraz dla terenu 8.R parkingów terenowych w strefie dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych oznaczonej na rysunku planu;
- 12) 1.RM do 5.RM – tereny zabudowy zagrodowej, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury, usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej;
- 13) 1.WS do 5.WS – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym:
 - 5.WS – tereny rzeki *Czarna Woda*,
 - 1.WS do 4.WS – tereny stawów wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie stawów;
- 14) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja urządzeń i obiektów służących obsłudze komunikacji samochodowej (stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi, myjnie samochodowe, węzły drogowe) oraz lokalizacja salonu sprzedaży samochodów,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury, moteli, usług gastronomii i handlu detalicznego, przy czym łączna powierzchnia przeznaczona dla lokalizacji przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu KS;
- 15) 1.E do 4.E – tereny urządzeń elektroenergetyki, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lokalizacji stacji transformatorowych;
- 16) KDS, 1.KDG, 2.KDG, KDZ, 1.KDL do 4.KDL, 1.KDD do 20.KDD – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne;
- 17) 1.KDW do 12.KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 18) KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny,
- 19) 1.KDR do 6.KDR – tereny dróg transportu rolnego i dróg leśnych.

§ 6.

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 13.MN i 14.MN;
- 2) ustala się zasady kształtowania linii zabudowy - następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:

- a) balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,0 m, przy czym dla pochylni dla ruchu osób niepełnosprawnych dopuszcza się przekroczenie o nie więcej niż 1,3 m,
 - b) okapy i gzymsy o nie więcej niż 0,8 m;
- 3) nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z §12 niniejszej uchwały.

§ 7.

1. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) działalność usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) 1.MN do 37.MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 1.MU do 18.MU i 1.RM do 5.RM – jak dla terenów odpowiednio zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,
 - c) UP i 1.US do 5.US – w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) 1.MN do 37.MN i UP ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) 1.MU do 18.MU i 1.U do 11.U ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenia określone w pkt 5 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz usług publicznych w rozumieniu niniejszej uchwały;
- 7) w granicach obszaru objętego planem występują ustanowione następujące formy ochrony przyrody:
 - a) pomnik przyrody położony we wsi Kochlice w parku nad groblą grupa 3 drzew dębów szypułkowych (*Quercus robur*) Nr rej. 26/31 (wiek 300 lat, wysokość 25 m, obwód 420 cm, 570 cm, 640 cm, rozpiętość korony 12-25 m), ustanowiony decyzją Wojewody Wrocławskiego nr 32/74 z 7 lipca 1974 r.,
 - b) pomnik przyrody położony we wsi Kochlice w parku, wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*) Nr. rej. 343/359, obwód 445 cm, ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Legnickiego z 26 października 1998 r.,
 - c) pomnik przyrody położony we wsi Kochlice w parku, dąb szypułkowy (*Quercus robur*) Nr. rej. 344/360, obwód 550 cm, ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Legnickiego z 26 października 1998 r.,
 - d) dla wyżej wymienionych pomników przyrody obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;

- 8) dla wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew do zachowania oraz obszaru zabytkowego parku ustala się obowiązek ich zachowania a niezbędne uzupełnienia drzewostanu i innych nasadzeń muszą być realizowane przy zachowaniu dotychczasowej kompozycji.
2. W granicach obszaru objętego planem występują, oznaczone na rysunku planu:
- 1) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią - wodą $Q_{1\%}$;
 - 2) granica projektowanego rezerwatu przyrody „Wiciokrzewu pomorskiego”;
 - 3) obszary zagrożone zalewaniem i podsiąkaniem wodami powodziowymi;
 - 4) lasy wodochronne;
 - 5) granice udokumentowanych złóż iłów;
 - 6) dla obszarów określonych w pkt 2 i 3 brak jest decyzji administracyjnych ustanawiających nakazy, zakazy, oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w ich zasięgu.
3. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest cmentarz, w sąsiedztwie, którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

§ 8.

1. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się oznaczony na rysunku planu park wraz z pałacem (ruina) wpisane do rejestru zabytków pod numerem 18/L i 472/L, data wpisu odpowiednio 31.05.1950 r. i 22.09.1976 r.;
 - 2) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach określonych w pkt 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
2. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków wymagające ich ochrony:
- 1) zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem (5 budynków mieszkalno-gospodarczych w jednym ciągu, stajnia z wozownią, spichlerz i pawilon w parku);
 - 2) budynek mieszkalny nr 19;
 - 3) budynek mieszkalny nr 44;
 - 4) budynek mieszkalno-gospodarczy z wieżyczką nr 49;
 - 5) budynek mieszkalny nr 50.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 ustala się ochronę polegającą na:
- 1) zachowaniu istniejących elementów architektonicznych:
 - a) formy i bryły budynków,
 - b) układu elewacji (układ okien, podziały poziome i pionowe),
 - c) zdobień rzeźbiarskich i architektonicznych,
 - d) typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie podziałów i kształtów;
 - 2) zakazie prowadzenia przewodów wentylacyjnych i dymowych po elewacji budynku;
 - 3) w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji (rozbiórki) obiektu, należy wyprzedzająco:
 - a) wykonać inwentaryzację architektoniczną,
 - b) opracować dokumentację fotograficzną, obejmującą elewacje oraz wnętrza obiektu, z uwzględnieniem detalu architektonicznego i rzeźbiarskiego,
 - c) założyć kartę ewidencyjną obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej, w których ustala się:

- 1) strefa ochrony obszaru zabytkowego parku w Kochlicach, którego granice są wpisane do rejestru zabytków: wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego południowej części wsi wraz z folwarkiem:
 - a) w obrębie zabytkowych zespołów budowlanych oraz w odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 2 nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie w miejscu nie istniejących (wyburzonych) obiektów historycznych lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy,
 - b) dla nowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy i remontów obiektów istniejących należy:
 - stosować dachy symetryczne z połaciami dachów o spadkach 30-45° kryte dachówką,
 - wielkość zabudowy dostosować do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - d) nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej (kablowej),
 - e) nakazuje się usunięcie elementów dysharmonizujących (słupy i linie energetyczne oraz teletechniczne) w przypadku przebudowy lub modernizacji sieci elektroenergetycznej,
 - f) ustala zakaz lokalizacji umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z funkcją znajdującą się na danej działce,
 - g) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
 - h) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących silosów z wyjątkiem silosów ustawianych na czas budowy danego obiektu budowlanego;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym, krytych dachówką,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

5. Ochrona archeologiczna:

- 1) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem inwestor, zgodnie z przepisami odrębnymi, jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy;
- 2) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji stanowisk, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9.

1. Tereny określone w §5 pkt 4, 5, 7, 16 i 18 stanowią obszary przestrzeni publicznych.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KDS umieszczanie obiektów małej architektury i nośników reklamowych po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą drogi na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 10.

1. Określa się następujące, chyba że z rysunku planu wynika inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu:
 - 1) od strony drogi ekspresowej S-3, oznaczonej symbolem KDS – 40 m;
 - 2) od strony drogi krajowej nr 3, oznaczonej symbolem 1.KDG i 2.KDG. – 10 m;
 - 3) od strony drogi powiatowej nr 1227D oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL:
 - a) 30 m dla terenu 2.MU,
 - b) 15 m dla terenu 3.MU;
 - 4) od pozostałych dróg – 6 m;
 - 5) od strony lasów – 12 m lecz nie mniej niż zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 6) od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) 16.MN do 33.MN i 37.MN nie może przekroczyć 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 1.MN do 15.MN, 34.MN do 36.MN nie może przekroczyć 10 m dla budynków mieszkalnych,
 - c) 1.MN do 37.MN i 1.MU do 18.MU nie może przekroczyć 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - d) dla zabudowy towarzyszącej na terenach oznaczonych symbolami 2.WS do 4.WS nie może przekroczyć 5 m,
 - e) dla zabudowy uzupełniającej istniejącą zabudowę zagrodową (1.RM do 5.RM) nowe budynki należy dostosować wielkością i sposobem kształtowania bryły (kształt i spadki dachu) do istniejącej zabudowy historycznej,
 - f) dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2, nie może przekroczyć wysokości określonej w przepisach odrębnych jak dla budynków niskich;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem P wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m, przy czym dopuszcza się realizację obiektów o wysokości do 18 m pod warunkiem, że powierzchnia wyższej części obiektu liczona w jego zewnętrznym obrysie nie przekroczy 10% powierzchni rzutu poziomego dachu w obrysie zabudowy nie wyższej niż 15 m;
 - 3) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - wysokość zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy lokalizowanej na terenach:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN do 37.MN) oraz dla terenu usług sportowych oznaczonego symbolem 5.US – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy usługowej (1.MU do 18.MU i 1.U do 11.U) – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) usług publicznych (UP), usług sportowych (1.US do 4.US) oraz zabudowy zagrodowej (1.RM do 5.RM) – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) przemysłu (P) – 70 % powierzchni terenu;
 - 5) obsługi komunikacji samochodowej (KS) - 50 % powierzchni terenu.
4. Określa się z zastrzeżeniem §10 ust. 2 pkt 1 lit. e), następującą zasadę kształtowania dachów:
 - 1) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek stosowania dachów zgodnie z §8 ust. 4 pkt 2;

- 2) dla terenów przylegających bezpośrednio do stref ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oznaczonych symbolami: 31.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 15.MU, 16.MU, 17.MU i 9.U ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 55° ;
- 3) określone w pkt 1 i 2 dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów z wyłączeniem dachów o mijających się kalenicach i niesymetrycznych połączeniach dachu.
5. Dla terenów, o których mowa w §5 pkt 1, 4 i 5 minimum 25% powierzchni działki, lecz nie mniej niż zgodnie z przepisami odrębnymi należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną.
6. Dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, rozbiórkę oraz ewentualną przebudowę lub odbudowę.

§ 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:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią - wodą $Q_{1\%}$;
- 2) dla obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią - wodą $Q_{1\%}$ ustala się zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z gospodarką wodną oraz obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

§ 12.

1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Ustala się minimalne powierzchnie dla nowowydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN i 5.US – 2000 m² ,
 - b) 1.MN, 6.MN do 12.MN, 19.MN, 37.MN, 1.MU do 10.MU, 12.MU, 13.MU, 14.MU, 16.MU, 17.MU, 18.MU i P – 1500 m² ,
 - c) 20.MN, 22.MN, 23.MN, 30.MN, 31.MN, 1.U do 11.U, 1.US do 4.US, UP i 1.RM do 5.RM – 1200 m² ,
 - d) 18.MN, 21.MN, 24.MN do 29.MN, 32.MN do 36.MN, 11.MU i 15.MU – 1000 m² ,
 - e) 13.MN do 17.MN – 800 m² ,
 - f) 13.MN i 14.MN dla zabudowy szeregowej - 200 m² ;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):
 - 18 m dla budynku typu wolnostojącego,
 - 16 m dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), zagrodowej (RM), usług publicznych (UP) usług sportu i rekreacji (US) oraz na terenach przemysłu (P)- 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° ;
 - 4) dopuszcza się:
 - a) zmniejszenie minimalnych powierzchni określonych w pkt 1-2 o nie więcej niż 10%,

- b) aby nie więcej niż 1 działka budowlana w wyniku jednokrotnego podziału całej działki miała mniejszą powierzchnię o nie więcej niż 20% w stosunku do określonej powierzchni w pkt 1 do 2;
- 5) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13.

Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się ograniczenie w lokalizacji inwestycji zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 2) dla terenów położonych w granicach obszaru o którym mowa w §7 ust. 2 pkt 1 i 3 przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zagrożenie zalania lub podsiąkania wodami powodziowymi;
- 3) w oznaczonej na rysunku planu potencjalnej strefie oddziaływania drogi ekspresowej S3 ustala się zakaz lokalizacji nowych inwestycji wymagających zapewnienia ochrony przed hałasem, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków innych niż mieszkalne jednorodzinne przy zapewnieniu w ich wnętrzu klimat akustycznego zgodnie z dopuszczalnymi poziomami hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów na zasadach:

- 1) dla terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe dopuszcza się ich tymczasowe zagospodarowanie poprzez lokalizację zieleni oraz obiektów małej architektury;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie może być wykonywane do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

- 1) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządcą sieci, przebudowę sieci infrastruktury technicznej kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z lokalnej sieci wodociągowej;
- 4) ścieki:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do lokalnej sieci kanalizacyjnej, dla noworealizowanej zabudowy dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - b) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacyjnej dla nieruchomości wyposażonych w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej,
 - c) ścieki wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do lokalnych odbiorników tych wód z uwzględnieniem §7 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały, przy czym dopuszcza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz wód;
- 5) zaopatrzenie w gaz z lokalnej sieci gazowej;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z lokalnej sieci energetycznej, przy czym dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł zasilania z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem,
 - b) na rysunku planu wyznaczone zostały miejsca lokalizacji stacji transformatorowych, jednocześnie dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorów na terenach innych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować urządzenia wytwarzające ciepło z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii oraz dla paliw stałych, płynnych i gazowych technologii spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) gospodarka odpadami:
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w projekcie zagospodarowania działki (terenu) należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 16.

W zakresie komunikacji ustala się, co następuje:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) KDS droga klasy „S” ekspresowa – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 1.KDG droga klasy „G” główna w ciągu drogi krajowej nr 3 – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 2.KDG droga klasy „G” główna – szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) KDZ droga klasy „Z” zbiorcza w śladzie drogi powiatowej nr 2194D - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 1.KDL droga klasy „L” lokalna – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 2.KDL (w ciągu drogi powiatowej nr 1227D) droga klasy „L” lokalna – 15 m,
 - g) 3.KDL i 4.KDL drogi klasy „L” lokalne – 15 m,
 - h) 14.KDD drogi klasy „D” dojazdowe – 15 m,
 - i) 9.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD i 19.KDD drogi klasy „D” dojazdowe – 12 m,
 - j) 2.KDD, 5.KDD (z lokalnym przewężeniem), 6.KDD (z lokalnymi poszerzeniami), 7.KDD, 13.KDD i 20.KDD drogi klasy „D” dojazdowe – 10 m,
 - k) 1.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 8.KDD, 10.KDD i 18.KDD drogi klasy „D” dojazdowe – zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 10.KDW droga wewnętrzna – 15 m,
 - m) 2.KDW, 11.KDW, 12.KDW drogi wewnętrzne - 12 m,
 - n) 9.KDW droga wewnętrzna – 10 m,
 - o) 1.KDW, 3.KDW do 8.KDW drogi wewnętrzne – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - p) KDX (z lokalnym przewężeniem) ciąg pieszo jezdny publiczny – 8 m,
 - q) 1.KDR do 6.KDR drogi leśne i drogi transportu rolnego o wydzielonej funkcji;
- 2) zakazuje się realizacji nowych włączeń komunikacyjnych od drogi KDS, za wyjątkiem włączeń wynikających z modernizacji i budowy drogi S3;

- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KDD oraz 1.KDG w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dla noworealizowanej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny w granicach działki budowlanej,
 - b) 1 miejsce postojowe, z zastrzeżeniem lit. c) na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce na pokój hotelowy + 2 miejsca postojowe,
 - d) 5 miejsc postojowych dla terenu P;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:

- 1) w wysokości 25% dla terenów, o których mowa w §5 pkt 1, 2, 3, 6, 12, 14;
- 2) w wysokości 0,1% dla terenów, o których mowa w §5 pkt 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19.

Rozdział 5. Przepisy końcowe.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłkowice.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Miłkowice

Piotr Krawczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/72/2011

Rady Gminy Miłkowice

z dnia 5 sierpnia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Kochlice, Gmina
Miłkowice - rysunek planu**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Kochlice, gmina Miłkowice wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 8 czerwca 2011 r. do 12 lipca 2011 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 26 lipca 2011 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 wpłynęła jedna uwaga do ustaleń planu.
4. Wójt Gminy Miłkowice w trybie art. 17 pkt 12 ustawy rozpatrzył wniesioną uwagę w części ją odrzucając.
5. Wójt Gminy Miłkowice zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy po spełnieniu wymagań procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 ustawy przedstawił Radzie Gminy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Kochlice, gmina Miłkowice wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy.
6. Uwaga została odrzucona w części dotyczącej wniosku o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.R obejmującego działkę nr 152 i częściowo działkę nr 158/4 z funkcji rolnej na funkcję „teren obsługi komunikacji samochodowej” lub alternatywnie na ”teren usług”.
7. Wójt rozstrzygając o nieuwzględnieniu części uwagi wyjaśnił, że:
 - 1) przez wnioskowane działki projektowany jest przebieg drogi szybkiego ruchu S-3, która wraz z potencjalną strefą oddziaływania zajmie praktycznie cały wnioskowany obszar,
 - 2) zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice” wnioskowany obszar przeznaczony jest pod funkcje rolnicze z możliwością zalesiania,
 - 3) w związku z powyższym do czasu ustalenia ostatecznego przebiegu i realizacji drogi S-3 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia terenu 6.R na funkcje usługowe, ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy ustalenia planu muszą być zgodne z ustaleniami studium, które w tym przypadku nie przewidują na wnioskowany obszarze realizacji funkcji usługowej.
8. Biorąc pod uwagę powyższe Rada Gminy Miłkowice przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi dotyczącej wniosku o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.R obejmującego działkę nr 152 i częściowo działkę nr 158/4 z funkcji rolnej na funkcję „teren obsługi komunikacji samochodowej” lub alternatywnie na ”teren usług”.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury , które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia jest inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, polegająca na:

- 1) wybudowaniu dróg publicznych,
- 2) budowie sieci wodociągowej,
- 3) budowie sieci kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Kochlice, gmina Miłkowice” inwestycja polegać będzie na budowie:

- 1) ok. 1 550 m bieżących dróg publicznych,
- 2) ok. 1 350 m bieżących sieci wodociągowej,
- 3) ok. 1 350 m bieżących sieci kanalizacyjnej.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.