



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZETRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO  
W OBRĘBACH WSI KOCHLICE, GMINA MIŁKOWICE  
(MPZP KOCHLICE)**

*.:projekt – wyłożenie do publicznego wglądu nr 2:.*

Zespół autorski:

Mgr inż. Sabina Gontarewicz – główny projektant  
*[nr członkowski ZOIU Z-511]*

Mgr inż. Paulina Goodlejewska-Zaleska  
Projektant  
*-prognoza oddziaływania na środowisko  
-prognoza skutków finansowych*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY MIŁKOWICE**  
**z dnia ..... roku**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 22) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 49 z późn.zm.), oraz w związku uchwałą nr XIX/120/2012 Rady Gminy Miłkowice z dnia 22 maja 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Kochlice (mpzp Kochlice), gmina Miłkowice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice przyjętego uchwałą nr XLIV/259/2014 z dnia 10.01.2014r., Rada Gminy Miłkowice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne.**

§ 1.

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

§ 2.

Ileokroć 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) granice obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
  - 4) teren zamknięty – teren kolei – wraz z jego granicami;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej;
  - 7) strefa dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych;
  - 8) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
  - 9) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
  - 10) granica strefy ochrony obszaru zabytkowego parku w Kochlicach;
  - 11) granica strefy ochrony układu przestrzennego południowej części wsi wraz z folwarkiem;
  - 12) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
  - 13) granica układu ruralistycznego wpisanego do ewidencji zabytków;
  - 14) tereny zieleni chronionej,
  - 15) wymiarowanie odległości w metrach.

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) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 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 i/lub cyfrowym oraz 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 jest mniejsza niż 50% powierzchni danej działki budowlanej;
- 6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, dojścia, dojzdy, 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 wznoszenie na danym terenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie na danym terenie budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 10) 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.);
- 11) 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;
- 12) produkcja nieuciążliwa – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w zakresie oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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 31.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi z wyłączeniem zabudowy szeregowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN i 2.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 22.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych i/lub usług wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
  - lokalizacja obiektów małej architektury;
  - na terenie 19.MU - lokalizacja parkingów;
- 3) 1.U do 16.U – tereny usług, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - lokalizacja usług wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
    - na terenie 10.U - produkcja nieuciążliwa;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury oraz funkcji mieszkaniowej lecz nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla działki budowlanej;
- 4) 1.US do 5.US – tereny usług sportu i rekreacji, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - lokalizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
    - 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 m<sup>2</sup> dla danego terenu a także usług turystyki,
    - dla terenu 3.US dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 50% terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
    - lokalizacja obiektów małej architektury;
- 5) UP – teren usług publicznych, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług publicznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi handlu detalicznego i gastronomii o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100m<sup>2</sup>
    - usługi turystyki,
    - lokalizacja parkingów;
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
- 6) P – teren przemysłu, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja usług publicznych i usług handlu, w tym handlu hurtowego,
    - lokalizacja obiektów małej architektury;
- 7) PE – teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z powierzchniową eksploatacją kruszyw wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 8) 1.ZP oraz 2.ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: parki, skwery, zieleńce wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury;
- 9) ZC – teren cmentarza, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 10) 1.ZL do 11.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 13.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 wyłączeniem realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - b) przeznaczeni dopuszczalne: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, obiektów małej architektury oraz dla terenu 11.R parkingu terenowego 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 wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury, usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej;
- 13) 1.WS do 4.WS – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym tereny stawów wraz z urządzeniami 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) oraz lokalizacja salonu sprzedaży samochodów wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - 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) KS/U – teren obsługi komunikacji samochodowej oraz usług, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - lokalizacja urządzeń i obiektów służących obsłudze komunikacji samochodowej (stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi, myjnie samochodowe) wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
    - usługi;
  - 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/U;
- 16) 1.E do 4.E – tereny urządzeń elektroenergetyki, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lokalizacji stacji transformatorowych;
- 17) KDS, 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 1.KDD do 9.KDD – tereny dróg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne;
- 18) 1.KDW do 27.KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 19) 1.KDR do 6.KDR – tereny dróg transportu rolnego i dróg leśnych
- 20) KK- teren zamknięty – teren kolei.

#### § 6.

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1.MN i 2.MN;
- 2) ustala się zasady kształtowania linii zabudowy - następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy (nieprzekraczalnych oraz nieprzekraczalnych dla obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej):
  - 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 ust. 1 pkt 1 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 31.MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) 1.MU do 22.MU - jak dla terenów odpowiednio zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- c) i 1.RM do 5.RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- d) 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 31.MN , UP oraz 1.MU do 22.MU ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) 1.U do 16.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 zmianą planu występują, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) granica projektowanego rezerwatu przyrody „Wiciokrzewu Pomorskiego”;
  - 2) lasy wodochronne;
  - 3) granice udokumentowanych złóż łąk;
  - 4) teren zamknięty – teren kolei – wraz z jego granicami,
  - 5) granice złoża kruszywa naturalnego „Kochlice” /decyzja nr 3/2015 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dn. 22.01.2015r./,
  - 6) granice złoża piasków podsadzkowych „Chróstnik” /decyzja nr 4/2015 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dn. 14.01.2015r./,
  - 7) granice obszarów zagrożenia powodzią – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2\%}$ ),
  - 8) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ), dla których obowiązują przepisy odrębne,
  - 9) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10\%}$ ), dla których obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest cmentarz oznaczony symbolem ZC, w sąsiedztwie, którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
4. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Legnickie Pole Zachodnie”.

## § 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 wpisane do 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;
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 połączeniami dachów o spadkach 30-45<sup>0</sup> kryte dachówką,
      - wielkość zabudowy dostosować do historycznej zabudowy danej miejscowości,
    - c) zakazuje 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) zakazuje się lokalizacji umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z funkcją znajdującą się na danej działce,
    - g) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych elementów prefabrykowanych,
    - 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<sup>0</sup>, w układzie symetrycznym, krytych dachówką,
    - b) zakazuje się stosowania dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
  - 4) Strefa ochrony układu ruralistycznego:
    - a) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-55<sup>0</sup>, w układzie symetrycznym, krytych dachówką.
5. Ochrona archeologiczna:
  - 1) W przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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, 8, 17 stanowią obszary przestrzeni publicznych.
2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) dopuszcza się z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KDS umieszczanie obiektów małej architektury i nośników reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) 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 minimalnej odległości od linii rozgraniczającej terenu:
  - 1) od strony drogi ekspresowej S-3, oznaczonej symbolem KDS – 15 m;
  - 2) od strony drogi krajowej nr 3, oznaczonej symbolem 1.KDZ. – 10 m;
  - 3) od strony drogi powiatowej nr 1227D oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL:
    - a) 33 m dla terenu 4.MU,
    - b) 21 m dla terenu 8.MU;
  - 4) od pozostałych dróg – od 5m do 10 m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 5) od strony lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
2. Określa się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej: od strony drogi ekspresowej S-3 dla terenu KS/U oraz KS – od 28m do 52m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem:
    - a) 1.MN do 31.MN i 1.MU do 22.MU, nie może przekroczyć 10 m dla budynków przeznaczenia podstawowego,
    - b) 1.MN do 31.MN i 1.MU do 22.MU, nie może przekroczyć 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - c) dla zabudowy towarzyszącej na terenach oznaczonych symbolami od 2.WS do 4.WS nie może przekroczyć 5 m,
    - d) 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;
  - 2) w pozostałych przypadkach nie może przekroczyć wysokości określonej w przepisach odrębnych jak dla budynków niskich.
4. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy lokalizowanej na terenach:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN do 31.MN) oraz dla terenu usług sportowych oznaczonego symbolem 5.US – 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej (1.MU do 22.MU i 1.U do 16.U) – 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) usług publicznych (UP), usług sportowych (1.US do 5.US) oraz zabudowy zagrodowej (1.RM do 5.RM)– 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) przemysłu i eksploatacji (PE, P) – 70 % powierzchni terenu;
  - 5) obsługi komunikacji samochodowej oraz teren obsługi komunikacji samochodowej i usług oraz kolei (KS, KS/U oraz KK) - 50 % powierzchni terenu.
5. Określa minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - 1) dla terenów przemysłu (PE, P), usług (1.U do 16.U) oraz kolei (KK): 10%
  - 2) dla pozostałych terenów: 30%
6. Określa się intensywność zabudowy:
  - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN do 31.MN):
    - a) minimalna: 0,01
    - b) maksymalna: 0,5
  - 2) Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej (1.MU do 22.MU i 1.U do 16.U):
    - a) minimalna: 0,01
    - b) maksymalna: 0,6
  - 3) Dla usług publicznych (UP), usług sportowych (1.US do 5.US) oraz zabudowy zagrodowej (1.RM do 5.RM)
    - a) minimalna: 0,01
    - b) maksymalna: 0,5
  - 4) dla przemysłu i eksploatacji (PE, P):
    - a) minimalna: 0,01



- b) maksymalna: 0,8
- 5) dla obsługi komunikacji samochodowej oraz teren obsługi komunikacji samochodowej i usług oraz kolei (KS, KS/U oraz KK):
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 0,8
- 7. 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) określone w pkt 1 dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
  - 3) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów z wyłączeniem dachów o mijających się kalenicach i niesymetrycznych połączeniach dachu.
- 8. 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.
- 9. Dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### § 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) granice obszarów zagrożenia powodzią – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2\%}$ ) – na terenach 10.ZL, 11.ZL, 2.KDZ,
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ) – na terenie 11.ZL,
- 3) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10\%}$ ) – na terenie 11.ZL,
- 4) w granicach obszaru objętego planem występuje złoże kruszywa naturalnego „Kochlice” /decyzja nr 3/2015 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dn. 22.01.2015r./,
- 5) w granicach obszaru objętego planem występuje złoże piasków podsadzkowych „Chróstnik” /decyzja nr 4/2015 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dn. 14.01.2015r./.

#### § 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) PE, ZC – 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) od 24.MN do 27.MN, 5.US – 2000 m<sup>2</sup>,
    - c) od 28.MN do 31.MN, 1.MU do 5.MU, 7.MU do 14.MU, 16.MU do 22.MU, UP, 1.ZP, 2.ZP, P, KS, KS/U, KK – 1500 m<sup>2</sup>,
    - d) od 6.MN do 10.MN, od 17.MN do 23.MN, 1.U do 16.U, 1.US do 4.US, i 1.RM do 5.RM – 1200 m<sup>2</sup>,
    - e) 8.MN, od 11.MN do 16.MN, 2.MU, 6.MU i 15.MU, – 1000 m<sup>2</sup>,
    - f) 1.MN do 5.MN – 800 m<sup>2</sup>, 1.MN i 2.MN dla zabudowy szeregowej - 200 m<sup>2</sup>;
    - g) od 1.E do 4.E – 1 m<sup>2</sup>
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - 18 m dla budynku typu wolnostojącego,
      - 16 m dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego,
      - 10 m dla jednego segmentu budynku typu szeregowego,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami; MU, U, RM, US, UP, P, PE - 18 m,
    - c) na terenach E, KK, KS, KS/U – 1m,
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75<sup>0</sup> - 105<sup>0</sup>;
  - 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;

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów na zasadach: dla terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe dopuszcza się ich tymczasowe zagospodarowanie poprzez lokalizację zieleni oraz obiektów małej architektury.

### Rozdział 3

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

§ 15.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

- 1) dopuszcza się, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) 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 odnawialnych źródeł zasilania lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem,
  - b) na rysunku planu wyznaczone zostały miejsca lokalizacji stacji transformatorowych, jednocześnie dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorach 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) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW,
- 9) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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.KDZ droga klasy „Z” zbiorcza w ciągu drogi krajowej nr 3 – szerokość w istniejących granicach ewidencyjnych - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 2.KDZ droga klasy „Z” zbiorcza w śladzie drogi powiatowej nr 2194D - szerokość w istniejących granicach ewidencyjnych- zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 1.KDL (w ciągu drogi powiatowej nr 1227D) droga klasy „L” lokalna – 15 m,
  - e) 2.KDL droga klasy „L” lokalna – 12 m,
  - f) 3.KDL drogi klasy „L” lokalne – szerokość w istniejących granicach ewidencyjnych - zgodnie z rysunkiem planu
  - g) 1.KDD do 8.KDD drogi klasy „D” dojazdowe – zgodnie z rysunkiem planu,

- h) 1.KDW do 27.KDW drogi wewnętrzne – szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
- i) 1.KDR do 6.KDR drogi leśne i drogi transportu rolnego o wydzielonej funkcji;
- 2) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - c) 1 miejsce na pokój hotelowy + 2 miejsca postojowe;
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż :
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
    - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
    - 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych;
- 4) w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej minimalna jej szerokość musi wynosić 8m.

#### **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 30% dla terenów, o których mowa w §5 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 13;
- 2) w wysokości 0,1% dla terenów, o których mowa w §5 pkt 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

#### **Rozdział 5 Przepisy końcowe.**

##### § 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłkowice.

##### § 19.

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