

Miłkowice, dn. 29 stycznia 2015r.

RGP.IV.6727.149.2015

Lavinia XIX S.K.A.
ul. Zwycięzców 28 lok. 21
03-938 Warszawa

dot.: **działek nr 1/24, 1/25, 1/26, 1/27 – obręb geodezyjny Lipce.**

W odpowiedzi na Państwa wniosek w sprawie wydania wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Urząd Gminy w Miłkowicach informuje, że na podstawie Uchwały Rady Gminy Miłkowice nr XLVIII/291/2014 z dnia 28 kwietnia 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Gniewomirowice i Lipce – MPZP OSIEDLE POŁUDNIOWE, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego dnia 12.06.2014r. pod poz. 2750 przedmiotowe działki w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice oznaczone są jako:

dz. nr 1/24
po części:

- 8U – tereny zabudowy usługowej.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **5U, 6U, 8U, 9U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) obiektów usługowych w tym: zajazdu, hotelu, motelu, handlu i gastronomii, stacji paliw,
 - b) obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) towarzyszące obiekty produkcyjne,
 - b) towarzysząca funkcja mieszkalna wyłącznie jako wbudowana w obiekty usługowe,
 - c) drogi wewnętrzne, parkingi,
 - d) infrastruktura techniczna;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenach 5U, 6U i 8U w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 94, jednak nie mniej niż 25,0m od krawędzi jezdni,
 - we wszystkich terenach ponadto w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów komunikacji, w tym terenów komunikacji położonych poza granicą opracowania,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,01, a wskaźnik maksymalny zabudowy na działce nie może przekraczać 1,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15 % powierzchni działki,
 - e) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000m²,
 - f) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednimi zjazdami z drogi krajowej,
 - g) ustala się zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,

- h) odległość pomiędzy reklamami na słupach o powierzchni tablicy przekraczającej 9,0 m² – tzw. „billboardami”, nie może być mniejsza niż 100 m;
- i) obowiązuje zachowanie dostępu do istniejących studni głębinowych w terenie 9U;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość obiektów usługowych i produkcyjnych nie może przekraczać 15,0m,
 - b) maksymalna wysokość towarzyszących obiektów pomocniczych nie może przekraczać 8,0m,
 - c) nie ustala się geometrii dachów.

- 1KDL – tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej.

- 2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0m,
 - b) w obrębie skrzyżowania z drogą krajową obowiązują narożne ścieżki linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 10,0 m x 10,0 m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

- 1KDG – tereny dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej.

- 3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDG, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej;**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0m do 7,0m stanowiący poszerzenie drogi krajowej nr 94 – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

dz. nr 1/25, 1/26, 1/27
po części:

- **8U – tereny zabudowy usługowej.** (opis j.w.)

- **1KDG – tereny dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej.** (opis j.w.)

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w zmianie planu, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń zmiany planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 3;
- 3) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w zmianie planu jak dla nowej zabudowy;
- 4) określone w zmianie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami: 5U, 6U, 8U, 9U dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m², dla pozostałych terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;



- 6) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się zakaz lokalizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) w terenach oznaczonych symbolem MN/U ustala się zakaz lokalizacji działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem usług związanych z serwisem samochodów;
- 8) w terenach oznaczonych symbolami: 5U, 6U, 8U, 9U ustala się zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) w terenach oznaczonych symbolami: MN, 1U, 2U, 3U, 4U, ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, punktów skupu i składowania surowców wtórnych, handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;
- 10) w terenach oznaczonych symbolem MN/U, ustala się zakaz lokalizacji punktów skupu i składowania surowców wtórnych, handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;
- 11) ustala się zakaz stosowania sidingu jako wykończenia ścian zewnętrznych budynków;
- 12) na obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych;
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną nie mogą przekraczać granic nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 7; w terenach oznaczonych symbolami: ZP, US/Uo nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
- 6) w terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, dopuszcza się lokalizację reklam instalowanych na budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 7;
- 7) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, 1U, 2U, 3U, 4U, maksymalna powierzchnia reklam nie może przekraczać 3m², przy czym na jednym budynku dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej reklamy;
- 8) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się tereny:
 1. oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 2. oznaczone symbolem MN/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 3. oznaczone symbolem US/Uo – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych lub do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry działek:
 - a) dla działek wydzielanych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, od 1U do 4U:
 - powierzchnia działki nie może być niższa niż 1000m²,



- szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m – nie dotyczy działek lokalizowanych w drugiej linii zabudowy oraz działek narożnych,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
 - b) dla działek wydzielanych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: od 5U do 9U:
 - powierzchnia działki nie może być niższa niż 5000m²,
 - szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 25m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
 - c) dla działek wydzielanych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: ZP, US:
 - powierzchnia działki nie może być niższa niż 2000m²,
 - szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 8.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia: zarurowanie lub likwidacja rowów melioracyjnych oraz ewentualna zmiana ich przebiegu możliwa jest wyłącznie po przeprowadzeniu badań gruntowych i wykonaniu dokumentacji melioracyjnej w celu wyeliminowania możliwości zalania wodami opadowymi terenów budowlanych.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu;
- 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w zmianie planu, należy zapewnić możliwość ich eksploatacji przez odpowiednie służby;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - dopuszcza się ujęcia własne,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ustala się sposób odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki,

- w terenach zagrożonych zanieczyszczeniem gruntu substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, ustala się obowiązek utwardzenia terenu oraz zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - obiekty usługowe, poza wymienionymi w tiret od 2 do 5, oraz produkcji nieuciążliwej – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - obiekty usług oświaty i wychowania – 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - obiekty usług kultury – 5 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - obiekty usług służby zdrowia i opieki społecznej – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - obiekty sportowo – rekreacyjne – 20 stanowisk postojowych.

§ 11.

W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, E stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Z up. Wójt Gminy
INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej
mgr inż. Tadeusz Dec

Oplatę w wysokości 30 zł pobrano zgodnie z Ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2014r.1628 j.t.).

Otrzymuje:
1. Adresat
2. A/a

Sporządził:
Tadeusz Dec
Tel. (076) 8871 - 211
e-mail: gp@ugmilkowice.net