

UCHWAŁA NR XXIX/358/21 RADY GMINY MIĘKINIA z dnia 31 MARCA 2021

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia - część B i C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr V/47/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia oraz Uchwałą Nr XXI/243/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia, uchwała się co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Rada Gminy Miękinia stwierdza, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia.

§ 2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia – część B i C, zwany dalej „planem”.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu, tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej „K” i strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola bitwy pod Lutynią;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,
- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,

- b) obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - c) stanowisko archeologiczne nr 3/8/78-25 AZP.
3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej „K”,
 - 2) strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola bitwy pod Lutynią,
 - 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 – subzbiornik Prochowice – Środa Śląska,
 - 4) powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław – Strachowice.
4. Na rysunku planu wskazuje się oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu: granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.
5. Dla oznaczeń określonych w ust. 3 i ust. 4 należy stosować obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.
6. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 5. Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Miękinia;

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) dojazdach niewyznaczonych na rysunku planu – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem nie jest produkcja, związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych

elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry, za wyjątkiem budynków przylegających bezpośrednio do pasa drogowego;

- 9) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 10) ogólnodostępnych ciągach pieszo - jezdnych, należy przez to rozumieć tereny publiczne służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz ze ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, bez konieczności wydzielania chodników;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych $0^{\circ} - 12^{\circ}$;
- 12) sieciach dystrybucyjnych - należy przez to rozumieć podziemne sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru planu.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 6. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 3) ZPU – teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej;
- 4) WS – teren wód powierzchniowych;
- 5) KDGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
- 6) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) KPJ – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdni;
- 8) KDW - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, dróg rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych oraz zieleni urządzonej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że inne ustalenia planu nie wprowadzają w tym zakresie ograniczeń;
- 2) zachowanie istniejącej w poszczególnych terenach zabudowy z zachowaniem istniejącej funkcji, z prawem do przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 9. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej „B”, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym miejscowości, ujętym w ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:
 - 1) nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. linii zabudowy, kompozycji wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy;
 - 2) nakaz zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
 - 3) zakaz dominowania przestrzennego nowej zabudowy nad zabudową historyczną;
 - 4) dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym matowym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach dachówki cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglonym o matowym wykończeniu powierzchni,
 - 5) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
 - 6) nakaz kształtowania elewacji budynków w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
 - 7) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - 8) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, w tym masztów przekaźnikowych i telekomunikacyjnych;
 - 9) zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
 - 10) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - 11) nakaz uwzględnienia ustaleń szczegółowych dla terenów w zakresie dopuszczonych do stosowania materiałów na dachach i elewacjach budynków.
3. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K”.
4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązują ustalenia ust. 2 pkt. 7 i pkt. 8.
5. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu, obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (dawna szkoła).
6. Dla obiektu, którym mowa w ust. 5, obowiązuje nakaz:
 - 1) restauracji i modernizacji technicznej obiektu;
 - 2) zachowania historycznego rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu;
 - 3) stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji;
 - 4) utrzymania lub odtworzenia, w przypadku zniszczenia historycznego, historycznego detalu architektonicznego oraz stolarki okien i drzwi;
 - 5) realizacji elementów napowierzchniowych instalacji technicznych przy zachowaniu wartości zabytkowych obiektu.

7. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, stanowisko archeologiczne nr 3/8/78-25 AZP – osada późnośredniowieczna.
8. W granicach stanowiska, o którym mowa w ust. 7, obowiązuje nakaz przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola bitwy pod Lutynią.
10. W granicach strefy, o której mowa w ust. 9, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 10.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 2) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNU faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej, obejmującej teren oznaczony symbolem KDGP, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z jej funkcjonowaniem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
 - a) odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
 - b) odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosowne zezwolenia.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- § 11. 1.** Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 – subzbiornik Prochowice – Środa Śląska.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 12. 1.** Nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku wykonywania scaleń i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) minimalna powierzchnia działki, na terenach oznaczonych symbolami:

- a) ZPU – 400 m²;
 - b) MNU – 700 m²;
 - c) PU – 1000 m².
- 2) Minimalna szerokość frontu działki, na terenach oznaczonych symbolami:
- a) ZPU, MNU – 18 m;
 - b) PU – 30 m.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Wskazuje się, że obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław – Strachowice, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i naturalnych 273,2 m n.p.m.

- 2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., w tym budynków i budowli wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych.
- 3. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
- 4. W zasięgu strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązują uwzględnienia w zagospodarowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

- § 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) drogi oznaczone symbolami KDGP i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
 - 2) drogi oznaczone symbolem KDGP stanowi ponadlokalny układ komunikacyjny,
 - 3) ciąg oznaczony symbolem KPJ stanowi ogólnodostępny układ komunikacyjny;
 - 4) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz przy uwzględnieniu następujących parametrów dróg wewnętrznych:
 - α) szerokość pasa drogowego - minimum 8 m,
 - β) plac manewrowy na nieprzelotowej drodze - minimum 12,5 m x 12,5 m,
 - χ) na skrzyżowaniach należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m;
 - 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana lub innych terenach położonych w granicach planu, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- dla obiektów administracji i biur 3 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla banków 3 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla handlu 3 miejsc postojowych / 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla gastronomii 1 miejsce postojowe na 10m² powierzchni użytkowej,
 - dla przychodni zdrowia 1 miejsce postojowe/100m² powierzchni użytkowej
 - dla szkół minimum 1miejsce postojowe/ 4 zatrudnionych;
 - dla obiektów sportu i rekreacji i wypoczynku 1 miejsce postojowe/ 4 zatrudnionych i 0,5 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej
 - dla hoteli i pensjonatów 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 35 m² powierzchni użytkowej
 - dla pozostałych usług 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - dla obiektów produkcyjnych 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,
 - dla hurtowni, magazynów, placów magazynowych, składów 0,8 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla stacji obsługi pojazdów 1 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że nowe sieci należy realizować jako podziemne;
- 2) budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się na terenach dróg oznaczonych symbolami KDGP, KDD, KDW oraz ciągu oznaczonego symbolem KPJ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,
 - b) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
 - b) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,

- c) dopuszczenie, na terenie własnym inwestora, budowę lokalnej sieci kanalizacyjnej z lokalną oczyszczalnią ścieków lub odprowadzenia ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewyznaczonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych, składowo – magazynowych i produkcyjnych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nie wymienionych w lit. d na teren własnej działki oraz zbiorników na wody opadowe, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz ustaleń § 11 ust. 2;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN oraz dopuszczenie nowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) z zastrzeżeniem § 8 pkt 4,
 - e) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu, w tym § 16 ust. 2, § 8 pkt. 4 oraz ustaleń szczegółowych dla terenu 1PU określonych w § 18;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości ogrodzeń,
 - e) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci średniego i niskiego ciśnienia;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym z wykorzystaniem urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d i e;
- 9) w zakresie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 11

Ustalenia dla obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

§ 16. 1. Ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefę ochronną równoznaczną z granicą terenu 1PU i związaną z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

2. W granicach obszaru i strefy, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:
 - 1) maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;
 - 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 5 m;
 - 3) minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od linii rozgraniczających drogi 1KDGP, 2KDGP, 3KDD, 1KDW oraz północnej i zachodniej granicy planu – 30 m.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, przy czym obowiązuje zakaz realizacji na działce budowlanej garaży i budynków gospodarczych bez zabudowy określonej w pkt.1,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu 2MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, (istniejąca ulica. Leśna), 2KDD (istniejąca ulica Kwiatowa), ciągu oznaczonego symbolem 1KPJ (istniejąca ulica Wierzbowa) oraz ulicy Spokojnej bezpośrednio przylegającej do wschodniej granicy terenu,
 - d) drogi, o których mowa w lit. c mają powiązania z układem komunikacyjnym gminy Miękinia oraz układem ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) forma dachów:
 - w strefie ochrony konserwatorskiej "B" - dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - poza strefą ochrony konserwatorskiej "B" - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30°- 45°,
 - b) w zakresie kolorystyki, wystroju i dekoru architektonicznego zabudowy:
 - dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw pastelowych, z zakresu rozbielonych odcieni kolorów piaskowych i beżu oraz odcieni barwy białej i szarej i ceglanych,
 - dopuszczenie stosowania wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, z dopuszczeniem stosowania detalu architektonicznego z drewna,
 - zakaz stosowania tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,
 - nakaz stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o tradycyjnych w regionie podziałach,
 - w strefie ochrony konserwatorskiej "B" - stosowanie na dachach dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym, z dopuszczeniem dachówki cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglastym o matowym wykończeniu powierzchni na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach,
 - poza strefą ochrony konserwatorskiej "B" - stosowanie na dachach dachówki w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem materiału imitującego dachówkę na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:

- w strefie ochrony konserwatorskiej "B" – 9 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
- poza strefą ochrony konserwatorskiej "B" - 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i usługowych - 2,
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 250 m²,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji produkcji związanej ze spalaniem zwłok (krematoriów) oraz składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów, w tym wielopoziomowych i podziemnych,
 - c) forma dachów: płaskie, spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 45° i oparte na łuku,
 - d) dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu ustaleń § 16 ust. 2,
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDW, (istniejąca ulica. Graniczna), ulicy Spokojnej bezpośrednio przylegającej do zachodniej granicy terenu oraz ulicy Kwiatowej przylegającej do północnej granicy terenu wraz z uwzględnieniem planowanego poszerzenia ulicy na terenie oznaczonym w planie symbolem 3KDD,
 - e) drogi, o których mowa w lit. c mają powiązania z układem komunikacyjnym gminy Miękinia oraz układem ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 2000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług – usługi publiczne z zakresu oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, w tym sportu kwalifikowanego i kultury oraz inne usługi z zakresu gastronomii,
 - b) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - c) forma dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - d) w zakresie kolorystyki, wystroju i dekoru architektonicznego zabudowy usługowej:

- dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw pastelowych, z zakresu rozbielonych odcieni kolorów piaskowych i beżu oraz odcieni barwy białej i szarej i ceglanych,
 - dopuszczenie stosowania wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, z dopuszczeniem stosowania detalu architektonicznego z drewna,
 - zakaz stosowania tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,
 - nakaz stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o tradycyjnych w regionie podziałach,
 - na dachach dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym, z dopuszczeniem stosowania na wiatach dachówki cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglastym o matowym wykończeniu powierzchni;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe, w tym zbiornik retencyjny;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej (w tym przebudowy istniejących kolektorów kanalizacyjnych), pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 2KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDGP - nieregularna od 18 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego,
 - b) 2KDGP - nieregularna od 22 do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 3KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – nieregularna od 8 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDD – nieregularna do 8 do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego,
 - c) 3KDD – nieregularna od 3 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających - nieregularna 5 – 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 5 m.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) MNU, PU - 30%,
- 2) WS, ZPU, KDGP, KDD, KPJ, KDW – 0,1%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

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

Przewodniczący Rady Gminy Miękinia