

**Uchwała Nr XXX/374/21
Rady Gminy Miękinia
z dnia 29.04.2021 r.**

**W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Clinico Medical" w
obrębie geodezyjnym Błonie w gminie Miękinia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i 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 zm.), w związku z uchwałą Nr XI/122/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 sierpnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Clinico Medical” w obrębie geodezyjnym Błonie w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Nr XXII/269/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Miękinia uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Clinico Medical" w obrębie geodezyjnym Błonie w gminie Miękinia zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, wyznaczająca położenie najbardziej wysuniętej ściany budynku; nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków; linia ta dotyczy budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze IKDW, dla pozostałych budynków zlokalizowanych w głębi terenu stanowi linię nieprzekraczalną;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przez żadną ścianę elewacji przy czym elewacja nie musi być usytuowana na tej linii; elementy zabudowy tj. okapy, zadaszenia wejściowe lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 7) **sieci dystrybucyjne** - podziemne sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru planu;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 9) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć zabudowę taką jak: administracja, biura, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło, turystyka, wypoczynek.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem - tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 7) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 8) granica terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**;
 - 5) tereny komunikacji samochodowej – **KS**;
 - 6) tereny zieleni izolacyjnej – **ZI**;
 - 7) tereny wód otwartych – **WS**;
 - 8) tereny drogi dojazdowej – **KD-D**;
 - 9) tereny drogi wewnętrznej – **KDW**.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 5.

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 planie 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.

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) dla terenów 1MN, 2MN, MN/U, U/MN:
 - a) obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - b) drewno dopuszcza się wyłącznie na części elewacji - do 80% jej powierzchni;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania na terenach 1MN, 2MN, MN/U, U/MN przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem teren;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN, 2MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar oznaczony jak na rysunku planu;
- 2) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą obszar oznaczony jak na rysunku planu;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków tożsamą z granicą obszaru objętego planem, w której dla prac inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic, linii zabudowy),
 - b) zakaz lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o blaszanych elewacjach i pokryciu dachu,
 - c) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o wysokości powyżej 12 m, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych,
 - d) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązuje: zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o wysokości powyżej 30 m, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c.

§ 9.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się: dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 10.

Dla granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się:

wyznacza się granicę terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz granicę ich strefy ochronnej równoznaczną z granicą terenu U/P, w których obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach – 3 m od połaci dachu;
- 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 5 m;
- 3) minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od linii rozgraniczających drogi 2KDW i terenu WS - 10 m, a od terenu U/MN oraz wschodniej granicy planu – 15 m.

§ 11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) w zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji sieci dystrybucyjnych oraz związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej;
 - 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę tej sieci,
 - b) dopuszcza się, na terenie własnym inwestora, budowę lokalnej sieci kanalizacyjnej z lokalną oczyszczalnią ścieków lub odprowadzenia ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;
 - 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i powierzchniowo utwardzonych nawierzchni z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) obowiązek stosowania zbiorników retencyjno-odparowujących (dopuszcza się stosowanie wspólnych zbiorników);
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych,
 - b) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,
 - c) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii 20 kV,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
 - e) dopuszcza się stosowania systemu trójgeneracyjnego,
 - f) dopuszcza się odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem, że na terenach 1MN, 2MN, MN/U, U/MN o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym z wykorzystaniem energii odnawialnej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem, że na terenach 1MN, 2MN, MN/U, U/MN o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowania systemu trójgeneracyjnego;
 - 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów wytworzonych na obszarze planu obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji obowiązują:
 - 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
 - 2) wyznacza się układ komunikacyjny na obszarze planu - drogę publiczną KD-D - klasy dojazdowej oraz drogi 1KDW i 2KDW – wewnętrzne;
 - 3) dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych;
 - 4) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość – 8 m,

- b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m, a na terenach 1MN, 2MN, MN/U i U/MN dopuszcza się o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
- 5) w zakresie miejsc parkingowych obowiązuje:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na parkingu lub w garażu na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów administracji i biur minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla banków minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla gastronomii minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - e) dla handlu minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,
 - g) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla stacji obsługi pojazdów minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - i) dla pozostałych obiektów usługowych nie wymienionych w lit. b, c, d, e, f, g, h zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług (z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej),
 - j) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych przewidzianych na 100 stanowisk pracy,
 - k) dla hurtowni, magazynów, placów magazynowych, składów minimum 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub minimum 3 miejsca postojowe na przewidzianych 10 stanowisk pracy,
 - l) ustala się usytuowanie miejsc postojowych jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca podziemne lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - m) ustala się wyznaczenie na całym obszarze objętym planem ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2 ustala się:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, MN/U, U/MN, U/P:
 - minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°,
 - b) ustalenia lit. a) nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - c) dla terenów niewymienionych w lit. a) obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 1 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

§ 13.

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy na 0,1 % dla terenów KD-D, 1KDW, 2KDW, KS, 1ZI, 2ZI i 5 % dla terenu U/P oraz 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzone, zieleń izolacyjna,
 - b) infrastruktura techniczna:
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna,
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1MN obowiązująca linia zabudowy w odległości 8,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDW, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2MN obowiązująca linia zabudowy w odległości 8,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDW, jak na rysunku planu,;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m i 9,2 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW oraz w odległości 8,0 m północnej granicy planu, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW i północnej granicy planu oraz w odległości 15,0 m od wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu;
 - 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie, jako poddasze użytkowe);
 - 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 5) dachy budynków mieszkalnych o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, naczółkowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy oraz garaże wbudowane w bryłę budynku;
 - 6) dachy budynków garażowych i gospodarczych dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
 - 7) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się formę wolnostojącą lub dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy;
 - 8) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,01 do 0,8;
 - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy infrastruktury technicznej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
 - c) infrastruktura techniczna:
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu zabudowę:
 - 1) zagrodową i jej uzupełnienie o budynek gospodarczy lub garażowy;
 - 2) produkcyjną.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KD-D i 2KDW, a w przypadku budynków istniejących - w linii elewacji, jak na rysunku planu;
 - 2) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 9,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie, jako poddasze użytkowe),
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
 - c) bryła budynku na planie prostokąta z dopuszczeniem ganku, garażu, pomieszczeń gospodarczych,
 - d) dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - e) dachy kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - f) wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - h) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
 - 3) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 10,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie, jako poddasze użytkowe),
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
 - c) dachy budynków mieszkalnych o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, naczółkowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy oraz garaże wbudowane w bryłę budynku,
 - d) dachy budynków garażowych i gospodarczych dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
 - e) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się formę wolnostojącą lub dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy lub usługowy;
 - 4) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,01 do 1,0;
 - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami,
 - c) zabudowę mieszkaniową jednorodziną istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla której wydano przed wejściem w życie planu ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub o warunkach zabudowy;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe,
 - b) zieleń urządzonej, zieleń izolacyjna,
 - c) infrastruktura techniczna:
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna,
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza dla zabudowy o której mowa w ust. 1, pkt 1, lit. c lokalizację budynków gospodarczych i garażowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW oraz 12,0 m od wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 10,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie, jako poddasze użytkowe);
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6,0 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, naczółkowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy oraz garaże wbudowane w bryłę budynku;
 - 5) dachy budynków garażowych i gospodarczych dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
 - 6) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się formę wolnostojącą lub dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy lub usługowy;
 - 7) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,01 do 1,0;
 - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, parkingi,
 - b) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
 - c) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - d) infrastruktura techniczna:
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna,
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zbiorniki retencyjne wód opadowych,
 - e) urządzenia fotowoltaiczne, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW, jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających terenu U/MN, jak na rysunku planu,
 - c) w odległości 15,0 m od wschodniej granicy plan, jak na rysunku planu;
 - 2) od dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu należy przyjąć odległość budynków minimum 6 m od granicy drogi;
 - 3) dla urządzeń fotowoltaicznych obowiązują ustalenia § 10, pkt 1, 2, 3;
 - 4) kąt nachylenia połączy dachowej może być równy lub większy od 0°;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, baz, składów oraz magazynów nie może przekraczać 12 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej oraz magazynów wysokiego składowania nie może przekraczać 25 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 6 dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem obudowy tych urządzeń w wypadku umieszczenia ich na dachu obiektu o maksymalnie 5 m;
 - 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 5 i 6 dla masztów lub kominów do wysokości 30 m;
 - 9) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej wzdłuż granicy terenu U/P z terenem U/MN i 2ZI.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 4,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KS**, ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny urządzeń komunikacji – miejsca postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna:
 - sieci dystrybucyjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZI, 2ZI** ustala się następujące przeznaczenie: tereny zieleni izolacyjnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszcza się: ścieżki rowerowe, ciągi piesze.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód otwartych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych, przepustów i przejazdów oraz sieci dystrybucyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ochrona wód wraz z obudową biologiczną.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,4 m do 8,8 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację, ścieżki rowerowej oraz sieci uzbrojenia.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,0 m do 8,0 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację, ścieżki rowerowej oraz sieci uzbrojenia.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 25.

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