

**Uchwała nr XXIII/274/20
Rady Gminy Miękinia
z dnia 30 września 2020**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia - część A**

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) 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 A, 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) granica wydzielenia wewnętrznego;
 - 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
 - 6) zieleń izolacyjna;
 - 7) obszar pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej;
 - 8) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 9) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
 - b) 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. Dla oznaczeń określonych w ust. 3 należy stosować obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.
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 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.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Miękinia;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;

- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) 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;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem nie jest produkcja, związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) 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;
- 10) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 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;
- 13) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

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 - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
- 6) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

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

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

§ 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 i izolacyjnej, 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 i z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2;
- 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”, tożsamej 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 ceglastym matowym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach dachówki cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglastym 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 formy dachów oraz kolorystyki i 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. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, stanowisko archeologiczne nr 3/8/78-25 AZP – osada późnośredniowieczna.
6. W granicach stanowiska, o którym mowa w ust. 5, obowiązuje nakaz przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola bitwy pod Lutynią.
8. W granicach strefy, o której mowa w ust. 7, 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 terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem 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 obowiązuje 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) droga oznaczona symbolem KDGP stanowi ponadlokalny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz przy uwzględnieniu następujących parametrów dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość pasa drogowego - minimum 8 m,
 - b) plac manewrowy na nieprzelotowej drodze - minimum 12,5 m x 12,5 m,
 - c) na skrzyżowaniach należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m;
- 4) 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 / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla gastronomii 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni użytkowej,
 - dla przychodni zdrowia 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla szkół minimum 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,
 - dla obiektów sportu i rekreacji i wypoczynku 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych i 0,5 miejsce postojowe / 100 m² 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) nakaz wyznaczenia na całym obszarze objętym planem ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

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 i KDW;
- 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,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), przy uwzględnieniu innych ustaleń planu, w tym § 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;
- 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, 1KDD, 2KDW, teren 2MNU oraz północnej 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) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 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 ceglonym matowym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach dachówki cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglonym o matowym wykończeniu powierzchni,
 - 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,
 - e) nakaz wykonania zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poprzez nią przejść poprzecznych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 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 oznaczonego 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 kultury, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, w tym sportu kwalifikowanego 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 30° do 45°, przy czym dla wiat dopuszczenie stosowania dachów wielospadowych,

- 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,
 - stosowanie na dachach materiałów w kolorze ceglastym, matowym lub grafitowym;
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 22 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) nieregularna do 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;

- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW – nieregularna od 4 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDW – nieregularna do 5 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13

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

§ 24.

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, KDW – 0,1%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 26.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Miękinia