DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 października 2020 r.

Poz. 5460

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 07.10.2020 14:14:44

UCHWAŁA NR XXIII/274/20
RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 30 września 2020 r.

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, uchwala 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. Uchwala 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. Ilekroć 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^o – 12^o;

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 wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy;

2) nakaz zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycja 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 wiatach 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 czasowych 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 m^2;

b) MNU – 700 m^2;

c) PU – 1000 m^2.

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 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla banków 3 miejsc postojowych / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla handlu 3 miejsc postojowych / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla gastronomii 1 miejsce postojowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla przychodni zdrowia 1 miejsce postojowe/100 m^2 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 / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla hoteli i pensjonatów 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 35 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla pozostałych usług 1 miejsce postojowe / 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      - dla obiektów produkcyjnych 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,
      - dla hurtowni, magazynów, placów magazynowych, składów 0,8 miejsc postojowych / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla stacji obsługi pojazdów 1 miejsca postojowe / 100 m^2 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 wolno stojących 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 wolno stojącej lub zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 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 ceglastym matowym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach dachówki cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglastym 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% powierzchnia działki budowlanej,

i) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 250 m^2,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m^2.

§ 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^o do 45^o 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% powierzchnia działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 2000 m^2.

§ 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 przyśpieszonego;

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 sie 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:
Adam Zaniewski

GMINA MIĘKINIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŹRÓDŁA W GMINIE MIĘKINIA - CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/274/20
RADY GMINY MIĘKINIA Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 R.
SKALA 1:1000

Wyrys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia

M — Tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami i obiektami nieuciążliwych usług towarzyszących (oświata, zdrowie, opieka społeczna, kultura, kult religijny, administracja, łączność, finanse, handel, rzemiosło, gastronomia, sport, rekreacja, turystyka, wypoczynek, zieleń parkowa, ogrody działkowe i inne)

AG — Tereny aktywności gospodarczej (przemysł, składy, bazy, magazyny hurtownie, stacje paliw, warsztaty, pracownie, usługi itp.)

Granice strefy ochrony konserwatorskiej "B"

Granice strefy ochrony konserwatorskiej "K"

Granice strefy ochrony konserwatorskiej "OW" - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola Bitwy pod Lutynią

Legenda

- granice planu, tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej „K" i strefy ochrony konserwatorskiej „OW" - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola bitwy pod Lutynią
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica wydzielenia wewnętrznego
- (A) symbol wydzielenia wewnętrznego
- zieleń izolacyjna
- obszar pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- ZPU– teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
- WS – teren wód powierzchniowych
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa ochrony konserwatorskiej „B"
- stanowisko archeologiczne nr 3/8/78-25 AZP

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/274/20
Rady Gminy Miękinia
z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami) Rada Gminy Miękinia stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródław gminie Miękinia - część A** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/274/20
Rady Gminy Miękinia
z dnia 30 września 2020 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Gminy Miękinia postanawia, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, realizowane w granicach **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródław gminie Miękinia - część A,** będą finansowane z budżetu Gminy Miękinia, jak również ze środków jak również ze środków pozyskiwanych z funduszy unijnych, a także z innych środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.