



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 grudnia 2021 r.

Poz. 5771

### UCHWAŁA NR XXXVI/432/21 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 30 listopada 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XI/120/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 sierpnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą nr XXXIV/417/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r., Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przez żadną ścianę elewacji frontowej 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;
- 2) **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;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) **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;
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **sieci dystrybucyjne** - podziemne sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru planu;
- 7) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć zabudowę taką jak: administracja, biura, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło, turystyka, wypoczynek;
- 9) **usługi obsługi rolnictwa** – usługi dla potrzeb produkcji rolniczej takie jak: naprawa sprzętu rolniczego, magazyny płodów rolnych, pasz, środków ochrony roślin, przechowalnie owoców i warzyw, usługi agrotechniczne;
- 10) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 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 rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 7) 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 usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**;
- 3) tereny usług obsługi rolnictwa – **RU**;
- 4) tereny drogi dojazdowej – **KD-D**;
- 5) tereny drogi wewnętrznej – **KDW**;
- 6) tereny drogi transportu rolnego – **KDR**.

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 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) dla terenu MN:
  - a) obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
  - b) na elewacji drewno dopuszcza się wyłącznie na części jej powierzchni;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 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) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania na terenach MN przedsięwzięć mogących zawsze 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 terenu;
- 4) jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która jest równoznaczna z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi Źródła, obejmującą obszar oznaczony jak na rysunku planu;
- 2) strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmującą obszar oznaczony jak na rysunku planu;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie 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 przekątnikowych, telekomunikacyjnych,
  - d) w zabudowie zagrodowej istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
  - e) 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 20 m, w tym masztów przekątnikowych, 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, że 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 KD-D, drogi zlokalizowanej przy północnej granicy planu, od wschodniej granicy planu oraz od linii rozgraniczającej terenu RU - 10 m, a od linii rozgraniczającej terenu MN – 20 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 infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów, zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 1, pkt 2, lit. d, § 15 ust. 1, pkt 2, lit. d, § 16 ust. 1, pkt 2, lit. b;
- 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) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie poprzez studnie chłonne lub zbiorniki retencyjno-odparowujące,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) dopuszcza się odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem, że na terenach MN, RU o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 - zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym z wykorzystaniem energii odnawialnej z zastrzeżeniem, że na terenach MN, RU o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 - w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów wytwarzanych na obszarze planu obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji obowiązuje:

- 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, drogę KDW – wewnętrzną, oraz drogę KDR – transportu rolnego;
- 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 minimalną ich szerokość – 6 m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 6 budynków mieszkalnych na terenie MN,
  - c) dla terenów U/P i RU ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m,
  - d) dla terenu MN ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
  - e) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla banków minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla gastronomii minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej,
  - e) dla handlu minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 terenie MN:
    - minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
    - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°,
  - b) na terenie U/P:
    - minimalną powierzchnię działki – 500 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
    - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°,
  - c) ustalenia lit. a) i b) nie dotyczą infrastruktury technicznej,
  - d) dla terenów niewymienionych w lit. a) i b) za wyjątkiem terenu RU i KDR:
    - minimalną powierzchnię działki – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalną 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 terenu KD-D, KDW i KDR oraz 30% dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne,

- b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze,
- c) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
- d) infrastruktura techniczna:
  - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna,
  - sieci dystrybucyjne,
  - urządzenia uzbrojenia technicznego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę zagrodową, dla której dopuszcza się uzupełnienie zabudowy za wyjątkiem lokalizowania nowych budynków inwentarskich;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KD-D, a w przypadku budynków istniejących - w linii elewacji, jak na rysunku planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDW, jak na rysunku planu;
- 3) od dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu należy przyjąć odległość budynków minimum 6 m od granicy drogi;
- 4) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 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 5 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 w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
  - h) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 5) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 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 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
  - c) dachy budynków mieszkalnych o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 36° 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, wiatrolapy 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;
- 6) 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 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,01 do 0,6;
- 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 **U/P** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, parkingi, place manewrowe,
  - b) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
  - c) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - d) infrastruktura techniczna:
    - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna,
    - sieci dystrybucyjne,
    - urządzenia uzbrojenia technicznego,
    - 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 w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KD-D i północnej granicy planu, jak na rysunku planu,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających terenu U/P z terenem MN, 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 połaci 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 15 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;
- 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 5 i 6 dla masztów lub kominów do wysokości 20 m;
- 9) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej wzdłuż granicy terenu U/P z terenem MN.

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 2,5;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% 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.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny usług obsługi rolnictwa;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi transportu rolnego,
  - b) infrastruktura techniczna - sieci dystrybucyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych i budynków inwentarskich;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDR, jak na rysunku planu,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających terenu RU z terenem MN, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
- 4) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej w ramach funkcji podstawowej wzdłuż granicy terenu RU z terenem MN.

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 2;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% 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.

**§ 17.** 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 7,5 m do 14,2 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.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** 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 5 m do 6 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR** ustala się przeznaczenie: tereny drogi transportu rolnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

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

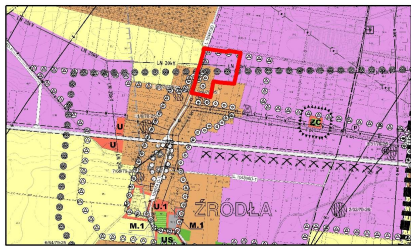
Przewodniczący Rady Gminy Miękinia:  
**Adam Zaniewski**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŹRÓDŁA W GMINIE MIĘKINIA

RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/432/21 RADY GMINY MIĘKINIA Z DNIA 30 LISTOPADA 2021 R.

SKALA 1:1 000  
0 5 10 20 30 40 50 metrów

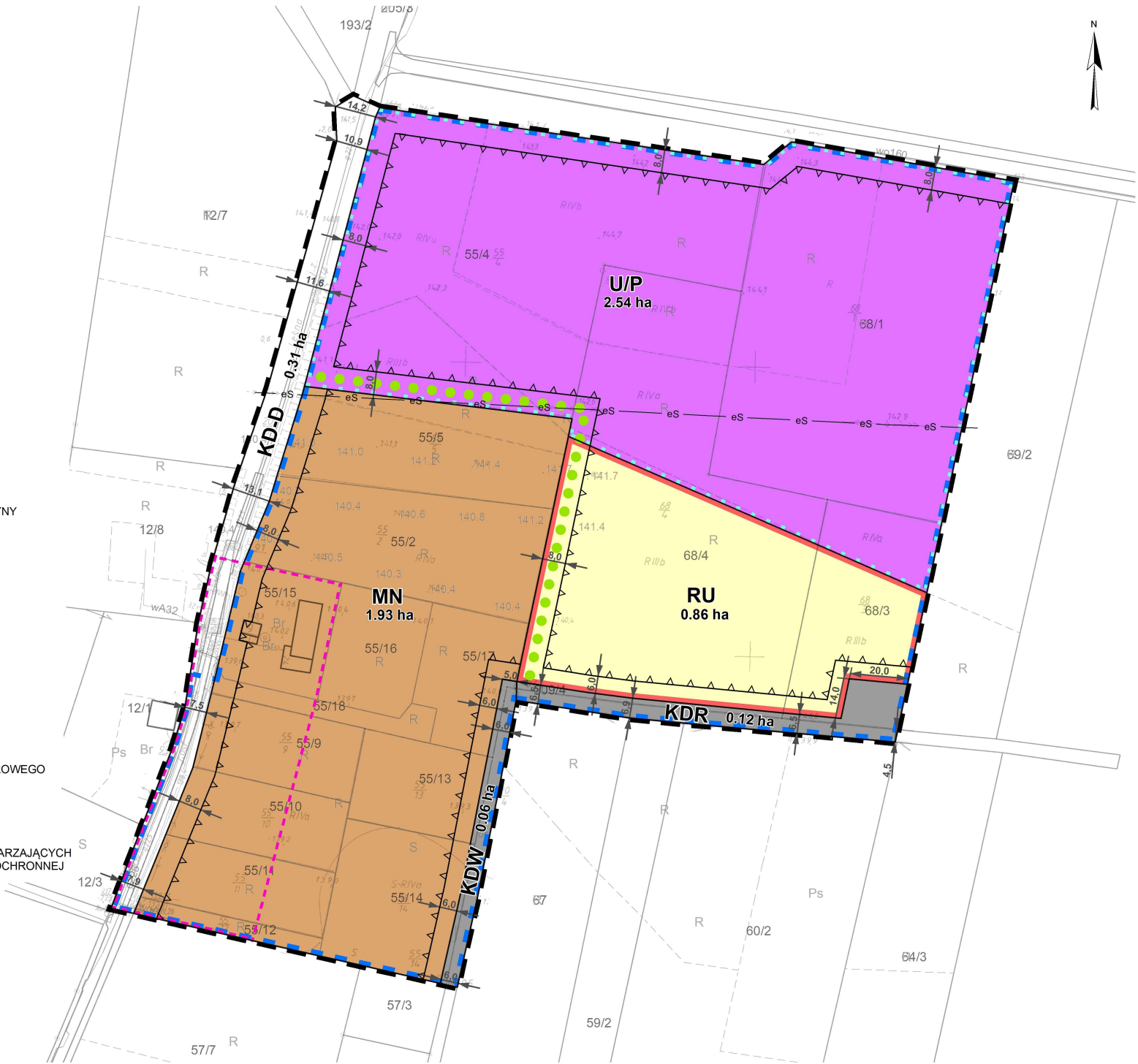


Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XXXIV/417/21  
Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
TOŻSAMA Z GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW"  
DLA ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY
- RU TERENY USŁUG OBSŁUGI ROLNICTWA
- KD-D TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDR TERENY DROGI TRANSPORTU ROLNEGO
- GRANICA STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „K” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- GRANICA TERENÓW W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA  
WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 319 SUBZBIORNIK PROCHOWICE  
-ŚRODA ŚLĄSKA – TOŻSAMA Z GRANICĄ TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ FOTOWOLTAEICZNYCH, WYTWARZAJĄCYCH  
ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW ORAZ GRANICA ICH STREFY OCHRONNEJ
- ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA  
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- WYMIAR W METRACH



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/432/21  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 30 listopada 2021 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia do publicznego wglądu (w terminie od 31 sierpnia 2021r. do 29 września 2021 r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej **nie wnieśli uwag**.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/432/21  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 30 listopada 2021 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.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.