

Uchwała Nr XVIII/168/07

Rady Gminy Miękinia  
z dnia 27 grudnia 2007 r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
położonego w obrębie wsi Brzezina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VI/46/07 Rady Gminy Miękinia z dnia 2 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Brzezina uchwala się, co następuje:

§ 1 Przedmiot uchwały

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brzezina dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci:
  - 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały,
  - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami:
    - a) MN/U – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową,
    - b) KDw – pod drogę wewnętrzną,
    - c) E - pod lokalizację stacji transformatorowej.

§ 2 Określenie terminologii

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Brzezina, określoną niniejszą uchwałą,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu,

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami i urządzeniami uzbrojenia terenu,
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na których się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji ustalonej w planie,
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

### § 3 Ustalenia ogólne dla obszaru objętego uchwałą

#### 1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 1) plan ustala przeznaczenie terenów pod:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oznaczoną symbolem MN/ U,
  - b) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw,
  - c) urządzenie elektroenergetyczne – stację transformatorową – oznaczoną symbolem E,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są określone na rysunku planu.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Planowanej zabudowie należy nadać formę zharmonizowaną z zabudową wsi Brzezina charakteryzującą się dachami stromymi o połaciach nachylonych pod kątem 30° - 45°, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, wysokością budynków do dwóch kondygnacji – w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 10m liczoną od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców,
- 2) uciążliwość usługi prowadzonej na działkach wydzielonych nie może przekroczyć granicy działki, na której jest prowadzona,
- 3) dla obszaru objętego uchwałą dopuszczone są poziomy hałas jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych,
- 4) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleń (powierzchnię biologicznie czynną), która powinna stanowić;
  - a) minimalnie 25% powierzchni każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową z usługami,
  - b) minimalnie 50% powierzchni każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową,
- 5) do celów grzewczych należy stosować systemy o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 6) wzdłuż rowu melioracyjnego nr R-Ś<sub>10</sub> ustala się zachowanie wolnego pasa terenu szerokości minimalnej 1,5m od górnej krawędzi rowu, umożliwiającego dostęp do rowów i prowadzenie ich konserwacji, w obrębie którego zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń oraz nasadzania drzew i krzewów,
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w obrębie której należy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Powyższe uzgodnienie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed zgłoszeniem wykonania robót budowlanych.

#### 5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) na obszarze objętym planem ustala się przestrzeń publiczną terenu :
  - a) urządzenia technicznego (stacja transformatorowa) oznaczonego symbolem E, dla której zasady zagospodarowania określono w § 4 ust. 2,
  - b) terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw, dla której ustalenia podano w § 4 ust. 3.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności podano w § 4.

#### 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych oraz zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych określono w ust. 3 i 4.

#### 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) dopuszcza się scalanie i podział terenów oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U na działki budowlane o powierzchni:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej - minimalnie 800 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki minimalnie 20m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalnie 600 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki minimalnie 15m,
  - c) dla zabudowy szeregowej – minimalnie 400 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki minimalnie 8m,
- 2) w przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną dla lokalizacji tych urządzeń oraz zapewnić dostęp do tej działki,
- 3) dopuszcza się, w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U, wydzielenie działek na cele wewnętrznych dróg pieszo-jezdných, dla których parametry podano w ust. 9 pkt 1 litera c.

#### 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego
  - a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi powiatowej D 2052 przylegającej do obszaru objętego planem,

- b) wyznacza się obowiązujące linie rozgraniczające dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw, dla której parametry podano w § 4 ust. 4,
- c) w przypadku podziału terenów oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U na działki budowlane dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg pieszo -jezdnych, dla których ustala się następujące parametry:
  - szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimalnie 8 m,
  - dopuszcza się urządzenie chodnika o szerokości minimalnie 1,5 m,
  - w przypadku zakończenia drogi placem manewrowym, placowi temu należy nadać wymiary w liniach rozgraniczających minimalnie 15 mx15 m,
  - w miejscu włączenia wewnętrznych dróg pieszo-jezdnych do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw należy wprowadzić trójkąt widoczności o wymiarach minimalnie 5mx5m,
  - zakazuje się włączania wewnętrznych dróg pieszo -jezdnych do drogi powiatowej D 2052,
- d) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
- e) w obrębie każdej wydzielonej działki należy przewidzieć następującą ilość miejsc parkingowych:
  - dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – minimalnie 2 miejsca parkingowe, w tym jedno dopuszcza się w garażu,
  - dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup> – minimalnie 2 miejsca parkingowe; o powierzchni powyżej 20 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 50 m<sup>2</sup> – minimalnie 4 miejsca parkingowe; o powierzchni większej niż 50 m<sup>2</sup> – po jednym miejscu parkingowym na każde 25 m<sup>2</sup> i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe,
  - dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami - minimalnie 2 miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz minimalną ilość miejsc parkingowych wynikającą z powierzchni użytkowej usługi, którą to ilość ustalono powyżej,
- f) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki.

## 2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających drogi,
- b) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a, przy zachowaniu ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w § 4,
- c) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- d) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, energię elektryczną, gaz i telefonię oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- e) zaopatrzenie w wodę ustala się z:
  - istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie drogi oznaczonej symbolem KDw,

- rozdzielczych sieci wodociągowych dopuszczonych do lokalizowania w liniach rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 1 lit. c,

f) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej całego obszaru zainwestowania,
- odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów na terenach własnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni działającej w gminnym systemie gospodarki ściekami,
- w przypadku zrealizowania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy zlikwidować,
- z uwagi na sąsiedztwo stacji uzdatniania wód nie dopuszcza się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

g) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- w kanalizację deszczową należy wyposażyć teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw,
- do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych, pod warunkiem uzyskania odpowiednich pozwoleń wodno - prawnych,
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych na trawniki i ogród w obrębie każdej wydzielonej działki, a powierzchnie tych działek należy ukształtować w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych na teren działek sąsiednich,
- dla terenów wewnętrznych dróg pieszo - jezdnych możliwych do lokalizowania w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN/U dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych skierowanych do kanalizacji deszczowej, która będzie realizowana w drodze oznaczonej symbolem KDw,

h) w zakresie urządzeń melioracyjno - drenarskich ustala się:

- z uwagi na występowanie sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, uzgodnioną z zarządcą urządzeń melioracyjno - drenarskich,
- na odprowadzenie wód opadowych do rowu melioracyjnego należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne
- dopuszcza się zarurowanie i przełożenie rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu, za zgodą zarządcy rowu i pod warunkiem uzyskania odpowiednich pozwoleń wodno-prawnych,
- dla pasa terenu szerokości 1,5m przylegającego do rowu melioracyjnego nr R -Ś<sub>10</sub> obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 3 pkt 6,

i) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- zasilanie obiektów lokalizowanych na obszarze objętym planem z istniejących linii średniego napięcia,
- budowę linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- z uwagi na kolizję istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych 20 kV z planowaną zabudową sieć tę należy przełożyć, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- j) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt a – d,
  - dostawa gazu oraz przyłączenia obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia
- k) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,
- l) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej poza obszarem objętym uchwałą lub z sieci innego dysponenta,
- l) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
  - odpady bytowe gromadzone czasowo należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
  - miejsce gromadzenia i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
  - odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
  - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu  
 Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN/U ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową,
- 2) w ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
- 3) dopuszcza się zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą i szeregową,
- 4) w obrębie każdej wydzielonej działki dopuszcza się wariantową możliwość lokalizowania budynków:
  - a) mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - b) usługowych,
  - c) mieszkaniowych jednorodzinnych z wbudowaną lub dobudowaną usługą,
  - d) mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych stanowiących oddzielne budynki wolnostojące,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
- 6) w przypadku zabudowy wolno stojącej, dopuszcza się lokalizowanie garaży i budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem ustalonej linii zabudowy, pod warunkiem, że na działce sąsiadującej również będzie lokalizowany taki budynek,
- 7) w obrębie terenu dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) wewnętrznych dróg pieszo-jezdnich, dla których parametry podano w ust. 9 pkt 1 lit. c),

- b) obiektów infrastruktury technicznej.
- 8) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 9) zabudowę należy sytuować z zachowaniem:
  - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 10 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową D 2052,
  - b) nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 6 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw,
  - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 5 m od linii rozgraniczających wewnętrznych dróg pieszo-jezdných dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenu,
- 10) w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg pieszo-jezdných linia zabudowy wymieniona w pkt 9 lit. b) w miejscu włączenia tych dróg do drogi oznaczonej symbolem KDw, traci moc,
- 11) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolno stojącej dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - c) zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową z usługami w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą maksymalnie 60% powierzchni działki,
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki określono w § 3 ust. 3 pkt 4,
- 13) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony dóbr kultury,
- 14) w obrębie terenu, wzdłuż północnej granicy przylegającej do rowu melioracyjnego R-Ś<sub>10</sub>, wyznaczono pas dostępu do rowu szerokości 1,5m, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 3 pkt 6,
- 15) istniejący na terenie rów melioracyjny należy zarurować; w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem działek budowlanych dopuszcza się przełożenie rowu, za zgodą zarządcy rowu,
- 16) istniejącą napowietrzną sieć elektroenergetyczną śN należy przełożyć w sposób jak pokazano na rysunku planu, za zgodą zarządcy sieci,
- 17) zakazuje się, dla wydzielonych działek budowlanych, wprowadzanie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej D 5052.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN/U ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową,
- 2) w ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
- 3) dopuszcza się zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą i szeregową,
- 4) w obrębie każdej wydzielonej działki dopuszcza się wariantową możliwość lokalizowania budynków:
  - a) mieszkaniowych jednorodzinnych,

- b) usługowych,
  - c) mieszkaniowych jednorodzinnych z wbudowaną lub dobudowaną usługą,
  - d) mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych stanowiącej oddzielne budynki wolnostojące,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
- 6) w przypadku zabudowy wolno stojącej, dopuszcza się lokalizowanie garaży i budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem ustalonej linii zabudowy, pod warunkiem, że na działce sąsiadującej również będzie lokalizowany taki budynek,
- 7) w obrębie terenu dopuszcza się lokalizowanie:
- a) wewnętrznych dróg pieszo-jezdných, dla których parametry podano w ust. 9 pkt 1 lit. c,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej,
- 8) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 9) zabudowę należy sytuować z zachowaniem:
- a) nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 10 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową D 2052,
  - b) nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 6 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw,
  - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 5m od linii rozgraniczających wewnętrznych dróg pieszo-jezdných dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenu,
- 10) w przypadku wprowadzenia wewnętrznych dróg pieszo-jezdných linia zabudowy wymieniona w pkt 8 lit. b) w miejscu włączenia tych dróg do drogi oznaczonej symbolem KDw, traci moc,
- 11) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie wolno stojącej dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - c) zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową z usługami w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą maksymalnie 60% powierzchni działki,
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej wydzielonej działki określono w § 3 ust. 3 pkt 4,
- 13) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony dóbr kultury,
- 14) istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne śN należy przełożyć w sposób jak pokazano na rysunku planu, za zgodą zarządcy sieci,
- 15) zakazuje się, dla wydzielonych działek budowlanych, wprowadzanie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej D 5052.



3. Dla terenu oznaczonego symbolem E ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod urządzenie elektroenergetyczne – stację transformatorową kubaturową, kontenerową lub słupową; w przypadku realizacji stacji transformatorowej w formie kubaturowej, architekturze tego obiektu należy nadać charakter nawiązujący do planowanej zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, a także na granicy działki przylegającej do drogi, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- 3) dopuszcza się odstąpienie od w/w lokalizacji stacji transformatorowej i zlokalizowanie jej na terenach własnych inwestora pod warunkiem, że zostanie zapewniony swobodny dostęp dla służb energetycznych i środków transportu,
- 4) w przypadku rezygnacji ze wskazanej lokalizacji stacji transformatorowej, dla terenu przeznaczonego pod tę stację obowiązywać będą ustalenia jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, o której mowa w ust. 2,
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem KDw,
- 6) dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających terenu w zależności od potrzeb wynikających z wyznaczenia niezbędnej powierzchni dla lokalizacji stacji transformatorowej, a w przypadku gdy w wyniku zmiany przebiegu tych linii nastąpi zmniejszenie powierzchni terenu, to pozostałą część terenu należy przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową, o której mowa w ust. 2.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem KDw ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod drogę wewnętrzną o parametrach:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimalnie 15m, z zastrzeżeniem wymienionym w lit. b,
  - b) w przypadku zbliżenia się linii rozgraniczającej do istniejącej sieci wodociągowej linię tę należy prowadzić w odległości minimalnie 1,5m od sieci wodociągowej,
  - c) szerokość jezdni minimalnie 6m,
  - d) obustronnie chodniki o szerokości minimalnie 1,5m,
  - e) ścieżka rowerowa szerokości minimalnie 1,5m,
  - f) pas zieleni szerokości minimalnie 1,5m, ze szpalerem drzew,
  - g) w miejscu włączenia drogi do drogi powiatowej D 5052 należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach minimalnie 5mx5m.

## § 5 Ustalenia końcowe

1. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30 %.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Miękinia