

## **Uchwała nr XIX/184/08**

**Rady Gminy Miękinia**  
z dnia 31 stycznia 2008 r.

### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wilkszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIX/147/04 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wilkszyn uchwala się, co następuje:

## **ROZDZIAŁ I**

### **PRZEDMIOT UCHWAŁY**

#### **§ 1**

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr V/29/2003 Rady Gminy Miękinia z dnia 6 marca 2003 r. dla obszaru położonego w obrębie wsi Wilkszyn w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.

#### **§ 2**

1. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu- stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
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 – stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

#### **§ 3**

Planu zawiera ustalenia tekstowe i rysunkowe. Ustalenia tekstowe składają się z ogólnych i szczegółowych. Ustalenia tekstowe ogólne obowiązują dla całego obszaru objętego planem, ustalenia tekstowe szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczonych symbolami przeznaczenia terenów. Ustalenia rysunkowe obowiązują w zakresie określającym:

- 1) granice obszaru objętego planem, stanowiące jednocześnie granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami objaśnionymi w legendzie rysunku;
  - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
  - 5) lokalizację dominanty architektonicznej na terenie oznaczonym symbolem 3MW;
  - 6) lokalizację pergoli na terenie oznaczonym 1ZP.
2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### **§ 4**

##### **Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:**

- 1) plan – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) obszar – cały obszar objęty niniejszą uchwałą, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) teren – teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym rodzaj przeznaczenia terenu;
- 4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu ustalone dla danego terenu jako dominujące;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu dodatkowe w stosunku do przeznaczenia dominującego;
- 6) linia rozgraniczająca – linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – linię, wzdłuż której należy lokalizować zewnętrzną ścianę budynku (z wyjątkiem balkonów, logii, wykuszy, daszków nad wejściami do budynku itp.), a przy nierównoległym usytuowaniu budynku do tej linii, jego naroże;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku;
- 9) dominanta – obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów w obszarze określonym w planie ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 10) pergola – podpory pionowe nad alejką parkową podtrzymujące poziomą kratownicę pokrytą pnączami;
- 11) usługi nieuciążliwe – usługi, których uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza granic działki, na której są zlokalizowane;
- 12) odnawialne źródło energii – źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy lub odpadową.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 6**

##### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
  - 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - 3) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 4) US - tereny usług sportu i rekreacji;

- 5) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne;
- 6) E - tereny urządzeń elektroenergetyki – stacje transformatorowe;
- 7) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 8) KDX - tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných;
- 9) KX - tereny wewnętrznych wydzielonych ciągów pieszych.
2. Położenie i linie rozgraniczające w/w terenów określa rysunek planu
3. Cyfry przy symbolach literowych wymienionych w ust. 1 oznaczają, że dla terenów oznaczonych tymi samymi symbolami literowymi ale odmiennymi cyframi występują różnice w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały.

## § 7

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać:
  - 1) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
  - 2) 13 m dla zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW;
  - 3) 14 m dla zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolami 1MW, 2MW, 3MW.
2. Jako formę dachów budynków zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się:
  - 1) dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30-50°; dla połaci mansardowych dopuszcza się nachylenie do 60°;
  - 2) jednolity układ dachów: kalenicowy lub szczytowy;
  - 3) dopuszcza się inną formę dachów, w tym dachy płaskie oraz dowolny kąt nachylenia połaci dachowych, pod warunkiem, że:
    - a) dachy te będą dotyczyły przekrycia tylko części budynków, jak np. garaży, wiatrołapów, wykuszy, loggii, lukarn itp.;
    - b) łączna powierzchnia tych dachów nie przekroczy 50% powierzchni wszystkich połaci dachu budynku.
3. Dominantę architektoniczną należy zlokalizować na terenie oznaczonym symbolem 3MW1, w miejscu określonym na rysunku planu.
4. Pergolę należy zlokalizować na terenie oznaczonym symbolem 1ZP, w miejscu określonym na rysunku planu.
5. Dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej na terenie oznaczonym symbolem 1US.
6. Na terenach oznaczonych symbolami 11MW, 12MW należy przewidzieć ciągi piesze ułatwiające dojście do terenu oznaczonego symbolem 1KX.
7. Zabrania się budowy ogrodzeń o przesłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych (nie dotyczy cokołów i słupków).
8. Nie dopuszcza się budowy masztów przekaźnikowych telekomunikacji.

## § 8

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Użytkowanie obiektów kubaturowych może nastąpić po zrealizowaniu gminnego systemu kanalizacji sanitarnej lub po zrealizowaniu oczyszczalni ścieków zdolnej do przyjęcia ścieków gromadzonych w zbiornikach bezodpływowych.
2. Przy wykonywaniu robót ziemnych należy zdjąć warstwę humusu i wykorzystać ją zgodnie z właściwym dla niej przeznaczeniem.

3. Istniejący drzewostan należy w maksymalnym stopniu zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym.
4. Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i rowów melioracyjnych.
5. Na powierzchnię biologicznie czynną należy przeznaczyć:
  - 1) dla terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW co najmniej 30% powierzchni terenu;
  - 2) dla terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW co najmniej 40% powierzchni terenu;
  - 3) dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN co najmniej 50% powierzchni terenu;
6. Odległość zabudowy od ściany lasu przylegającego do granicy obszaru objętego planem nie może być mniejsza niż 12 m.

## § 9

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym planem ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, w obrębie której dla prac ziemnych, związanych z robotami budowlanymi wymagającymi pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne winny być prowadzone przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót wymagających zgłoszenia – przed dokonaniem zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

## § 10

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Do przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem zalicza się:
  - 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW *Uwaga dla terenu 1KDW od dnia 18.04.2013 r. obowiązuje mpzp Wilkszyn część południowo-zachodnia – symbol 2KD-L, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW;*
  - 3) tereny wewnętrznych wydzielonych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX;
  - 4) tereny wewnętrznych wydzielonych ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1KX, 2KX, 3KX; *Uwaga dla terenu 2KX od dnia 18.04.2013 r. obowiązuje mpzp Wilkszyn część południowo-zachodnia – symbol 9KDW*
2. Ustalenia odnośnie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, są określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały.

## § 11

**Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.**

1. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg.
2. Wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu dachu nie może przekraczać:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej 10 m;
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW i 3MW: 15 m,
  - 3) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami od 4MW do 13MW: 13 m.
3. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej 30% powierzchni działki;
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW i 3MW: 60% powierzchni terenu,.
  - 3) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami od 4MW do 13MW: 50% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego nie może przekraczać:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej 30% powierzchni użytkowej mieszkań,
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej 30% powierzchni użytkowej mieszkań, z wyjątkiem budynków usytuowanych wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 1KX, w których usługi powinny zajmować co najmniej 50% powierzchni parterów tych budynków, z dopuszczeniem usług również na pozostałych kondygnacjach tych budynków.

## **§ 12**

**Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

Na obszarze objętym planem w/w tereny lub obiekty nie występują.

## **§ 13**

**Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
2. Przy dokonywaniu podziału nieruchomości kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa ulicy powinien mieścić się w granicach 80 – 110°; ustalenie to nie dotyczy działek przylegających do placów dla zawracania pojazdów.
3. Szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – co najmniej 8 m.
4. Plac do zawracania na nieprzelotowo zakończonych drogach o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m.

## **§ 14**

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej.
3. Nie dopuszcza się wznoszenia obiektów kubaturowych i sadzenia drzew wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV L-3532 w odległości mniejszej niż 5 m od osi linii, do czasu jej przełożenia.

4. Dopuszcza się przełożenie linii elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 3, na warunkach uzgodnionych z zarządcą linii.
5. W wypadku uszkodzenia sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy pod nadzorem uprawnionego specjalisty.
6. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarze objętym niniejszym planem należy uzgadniać w zakresie kolizji z urządzeniami melioracyjnymi z właściwym inspektorem zarządu melioracji i urządzeń wodnych.
7. Na odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do rowów melioracyjnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
8. Na wszystkich terenach z wyjątkiem oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **§ 15**

### **Ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:**

- 1) budowę dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW zgodnie z ustaleniami podanymi w § 17 i § 18 uchwały;
- 2) budowę wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX zgodnie z ustaleniami podanymi w § 19 i § 20 uchwały;
- 3) budowę wewnętrznych wydzielonych ciągów pieszych oznaczonych symbolem 1KX, 2KX, 3KX zgodnie z ustaleniami podanymi w § 21, § 22 i § 23 uchwały;

#### **2. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji wewnętrznej oraz w obrębie innych terenów, za zgodą ich właścicieli lub zarządców;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od dysponentów sieci.

#### **3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**

Doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

#### **4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:**

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnego systemu kanalizacji;
- 2) do czasu uruchomienia gminnego systemu kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych bezodpływowych zbiorników ścieków zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni;
- 3) po podłączeniu obiektów do gminnego systemu odprowadzania ścieków tymczasowe bezodpływowe zbiorniki ścieków należy zlikwidować a ich teren zrehabilitować.

#### **5. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:**

- 1) obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć kanalizacji burzowej;
- 2) zabrania się odprowadzania wód deszczowych lub roztopowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej oraz urządzeń melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych (pochodzących z sieci kanalizacji burzowej) do rowu melioracyjnego, na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach wybieralnych i wykorzystanie do celów gospodarczych.

#### **6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem z istniejącej sieci NN, po jej rozbudowie i budowie stacji transformatorowych 20/04 kV planowanych na terenach oznaczonych symbolem E, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na innych terenach, niż określone w planie, pod warunkiem zapewnienia dojazdu i zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 3) wszelkie inwestycje związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną będą realizowane na podstawie umów o przyłączenie z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych dostawcy energii.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**  
Budowa sieci gazowej na obszarze objętym planem następować będzie w oparciu o obowiązujące prawo energetyczne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**  
1) dopuszcza się ogrzewanie budynków z własnych kotłowni na paliwa ekologiczne, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska;  
2) zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.
- 9) w zakresie urządzeń telekomunikacji ustala się:**  
1) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej;  
2) wszelkie zadania inwestycyjne na w/w obszarze należy w fazie projektowania, dla uniknięcia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, każdorazowo uzgadniać z dysponentem sieci.
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:**  
1) gromadzenie i usuwanie odpadów należy prowadzić zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie;  
2) sposób gromadzenia i usuwania odpadów winien uwzględniać selekcjonowanie odpadów.
- 11) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:** obowiązują przepisy odrębne.

## § 16

### **Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

## ROZDZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## § 17

**Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, KDW i 3KDW ustala się:** *Uwaga dla terenu 1KDW od dnia 18.04.2013 r. obowiązuje mpzp Wilkszyn część południowo-zachodnia – symbol 2KD-L*

1. Funkcja podstawowa: tereny dróg wewnętrznych.
2. Funkcja uzupełniająca: zieleń i uzbrojenie techniczne.
3. Drogom należy nadać szerokość co najmniej 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnię szerokości min. 6 m o dwóch pasach ruchu i obustronnie chodniki;

## § 18

**Dla terenów oznaczonych symbolami od 4KDW do 11KDW ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: tereny dróg wewnętrznych.
2. Funkcja uzupełniająca: zieleń i uzbrojenie techniczne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) drogom należy nadać szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnię szerokości 6 m i obustronnie chodniki;
  - 2) przy drogach nieprzelotowych należy wykonać place do zawracania o wymiarach co najmniej 20 x 20 m;

**§ 19**

**Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDX i 2KDX ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym.
2. Funkcja uzupełniająca: zieleń i uzbrojenie techniczne.
3. Ciągom pieszo-jezdnym należy nadać szerokość co najmniej 10 m w liniach rozgraniczających;

**§ 20**

**Dla terenów oznaczonych symbolami 3KDX i 4KDX ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym stanowiących dojście i dojazd do terenu oznaczonego symbolem 1US.
2. Funkcja uzupełniająca: uzbrojenie techniczne.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ciągom pieszo-jezdnym należy nadać szerokość co najmniej 6 m w liniach rozgraniczających.

**§ 21**

**Dla terenu oznaczonego symbolem 1KX ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: teren wewnętrznego ciągu pieszego.
2. Funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 3.
3. Zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację obiektów typu: pomniki, fontanny, obeliski, rzeźby plenerowe, tafle wodne, zieleń ozdobna, ogródki gastronomiczne itp.

**§ 22**

**Dla terenu oznaczonego symbolem 2KX ustala się:** *Uwaga dla terenu 2KX od dnia 18.04.2013 r. obowiązuje mpzp Wilkszyn część południowo-zachodnia – symbol 9KDW*

1. Funkcja podstawowa: teren wewnętrznego ciągu pieszego.
2. Funkcja uzupełniająca: zieleń i uzbrojenie techniczne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) na całej długości terenu należy wykonać chodnik o nawierzchni utwardzonej, szerokości co najmniej 3m;
  - 2) pozostałą powierzchnię terenu należy przeznaczyć na zieleń.

**§ 23**

**Dla terenu oznaczonego symbolem 3KX ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: teren wewnętrznego przejścia pieszego przez rów melioracyjny.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość przejścia powinna wynosić co najmniej 3 m;
  - 2) dopuszcza się nadanie przejściu formę mostu lub chodnika z przepustem dla wody.

**§ 24**

**Dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW i 3MW ustala się:**



1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, dojazdy, parkingi, dojścia wewnętrzne, zieleń, mała architektura i infrastruktura techniczna;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni terenu;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30% powierzchni terenu;
  - 3) powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej mieszkań, z wyjątkiem budynków usytuowanych wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 1KX, w których usługi powinny zajmować co najmniej 50% powierzchni parterów tych budynków, z dopuszczeniem usług również na pozostałych kondygnacjach;
  - 4) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący starodrzew;
  - 5) linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice;
  - 6) wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m, z tolerancją do 0,5 m (ze względów np.. technologicznych);
  - 7) w zabudowie, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się dominantę architektoniczną w postaci dodatkowych kondygnacji, o powierzchni nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup>, mieszczącej się w szerokości budynku, o wysokości nie przekraczającej 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z dopuszczeniem dodatkowego akcentu plastycznego w formie np. iglicy z kulą, wiatrowskazu itp;
  - 8) budynkom należy nadać jednolity układ dachów;
  - 9) jako formę dachów budynków ustala się dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30-50°; dla połaci mansardowych dopuszcza się nachylenie do 60°;
  - 10) dla przekrycia części budynków takich jak garaże, wiatrolapy, wykusze, loggie, lukarny itp. dopuszcza się inne formy dachów, w tym płaskie, pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie przekroczy 50% ogólnej powierzchni połaci dachowych budynku;
  - 11) miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym, w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 12) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych.

## **§ 25**

### **Dla terenów oznaczonych symbolami od 4MW do 13MW ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Dopuszcza się zmianę funkcji podstawowej wielorodzinnej na jednorodzinną, przy zachowaniu ustaleń dla tej funkcji określonych w §27.
3. Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, dojazdy, parkingi, dojścia wewnętrzne, zieleń, mała architektura i infrastruktura techniczna.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu;
  - 2) co najmniej 40% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
  - 3) powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej mieszkań;

- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 13 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, z tolerancją do 0,5 m (ze względów np. technologicznych);
- 5) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący starodrzew;
- 6) linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice, a na terenach graniczących z lasem w odległości 12 m od granicy lasu;
- 7) ustala się dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30-50°; dla połaci mansardowych dopuszcza się nachylenie do 60°;
- 8) dopuszcza się inną formę dachów i kąt nachylenia połaci na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni połaci dachu oraz nad częściami budynków takimi jak garaże, wiatrołapy, wykusze, loggie, lukarny itp.;
- 9) budynkom należy nadać jednolity charakter dachów; miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym, w ilości co najmniej 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych;
- 11) na terenach graniczących z rowami melioracyjnymi oznaczonymi symbolami od 1WS do 4WS, należy wzdłuż rowu zachować pas terenu szerokości co najmniej 3 m wolny od zabudowy i nasadzeń drzew, w celu zapewnienia dostępu dla konserwacji rowu.

## **§ 26**

**Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 3MN ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.
2. Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, dojazdy, parkingi, dojścia wewnętrzne, zieleń, mała architektura i infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej 700 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki co najmniej 20 m;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu;
  - 3) co najmniej 50% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
  - 4) powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej mieszkań znajdujących się w obrębie linii rozgraniczających terenu;
  - 5) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący starodrzew;
  - 6) linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice, a na terenie graniczącym z lasem w odległości 12 m od granicy lasu;
  - 7) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - 8) miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym, w ilości wynikającej z potrzeb, w tym co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## **§ 27**

**Dla terenów oznaczonych symbolami 4MN i 5MN ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa.
2. Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, dojazdy, parkingi, dojścia wewnętrzne, zieleń, mała architektura i infrastruktura techniczna.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;
- 2) dopuszcza się wyłącznie jeden z typów zabudowy spośród typów wymienionych w pkt 1;
- 3) w wypadku zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej obowiązują ustalenia określone w § 26;
- 4) w wypadku zabudowy bliźniaczej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej 350 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki co najmniej 14 m, a powierzchnia zabudowy najwyżej 30% powierzchni działki;
  - b) co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
  - c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu;
  - d) powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
  - e) linie zabudowy od dróg ustala się jako obowiązujące w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi; na łukach i działkach narożnych linie zabudowy należy uważać za nieprzekraczalne;
  - f) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - g) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym w ilości wynikającej z potrzeb, w tym co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) w wypadku zabudowy szeregowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej 250 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki co najmniej 6,5 m a powierzchnia zabudowy najwyżej 40% powierzchni działki;
  - b) co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
  - c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu;
  - d) powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
  - e) linie zabudowy od dróg ustala się jako obowiązujące w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi; na łukach i działkach narożnych linie zabudowy należy uważać za nieprzekraczalne;
  - f) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - g) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym w ilości wynikającej z potrzeb, w tym co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## § 28

**Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: teren zieleni urządzonej.
2. Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem, dojazdy i dojścia wewnętrzne, parkingi, mała architektura oraz infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd do terenu ustala się z wydzielonych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolami 1KDX i 2KDX;
- 2) istniejący drzewostan należy w maksymalnym stopniu zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym,
- 3) co najmniej 60% powierzchni terenu należy przeznaczyć na zieleni urządzoną wielopiętrową z udziałem zieleni zimozielonej, w tym drzewa, krzewy klomby, rabaty kwiatowe itp.
- 4) dopuszcza się lokalizację takich obiektów i elementów zagospodarowania jak:
  - a) budynek małej gastronomii o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>, wysokości nie przekraczającej 9 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub krawędzi dachu, o dachu stromym z symetrycznym nachyleniem połaci pod kątem 35-50° krytych dachówką, materiałem dachówkopodobnym, łupkiem lub gontem, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela lub zarządcy budynku;
  - b) gloriety, pergole, rzeźby, fontanny, tafle wodne, trejaże, szachownice plenerowe, ławki parkowe itp.;
  - c) wydzielony placów zabaw dla dzieci z urządzeniami zabawowo-rekreacyjnymi;
  - d) wydzielony placów do gier małych dla młodzieży i dorosłych (tenis, siatkówka, koszykówka, kometka itp.);
- 5) wzdłuż środkowej części północnej granicy terenu należy zlokalizować pergolę, jako element zamykający południową pierzeję placu oznaczonego symbolem 1KX;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) w przypadku ogrodzenia terenu jego wysokość nie może przekraczać 1,5 m; zaleca się żywopłoty.

## § 29

### **Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: teren usług sportu i rekreacji.
2. Funkcja uzupełniająca: mała gastronomia, dojazdy i dojścia wewnętrzne, zieleni, mała architektura, parkingi oraz infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dojazd do terenu ustala się wydzielonymi ciągami pieszo-jezdnymi oznaczonymi symbolami 3KDX i 4KDX biegnącymi wzdłuż rowu melioracyjnego, połączonymi z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 8KDW i 11KDW;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 40% powierzchni terenu;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu;
  - 4) linię zabudowy od granicy lasu sąsiadującego z terenem od strony południowej ustala się jako nieprzekraczalną w odległości 12 m;
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania terenu, takich jak:
    - a) budynki sportowe mieszczące np. sale do gier małych, basen pływacki, pomieszczenia odnowy biologicznej, pomieszczenia do gier towarzyskich, kręgielnie itp. oraz mieszkania dla właścicieli lub zarządców obiektów;
    - b) budynek usługowy z zakresu małej gastronomii, o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela lub zarządcy budynku;
    - c) kręgielnie, szachownice plenerowe, ścieżki zdrowia itp.;
  - 6) wysokość budynków o dachach stromych nie może przekraczać 9 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy;

- 7) wysokość budynków o dachach płaskich nie może przekraczać 6 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 8) dopuszcza się dominantę architektoniczną o wysokości nie przekraczającej 18 m od poziomu terenu do gzymsu wieńczącego i powierzchni rzutu 50 m<sup>2</sup>, przekrytej dachem stromym;
- 9) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów i ciągów pieszych;
- 10) wzdłuż rowu melioracyjnego należy pozostawić pas terenu szerokości 3 m wolny od zabudowy, zadrzewień i ogrodzeń, w celu umożliwienia dostępu do konserwacji rowu.

### **§ 30**

**Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS do 4WS ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - istniejący rów melioracji szczegółowych R - S8.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) wszelkie zmiany w obrębie rowu należy uzgadniać z zarządcą rowu;
  - 2) dopuszcza się zarurowanie rowu za zgodą zarządcy rowu;
  - 3) w wypadku zarurowania dopuszcza się przeznaczenie terenu na ciąg pieszy i zieleni niską.

### **§ 31**

**Dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E i 3E ustala się:**

1. Funkcja podstawowa: tereny urządzeń elektroenergetyki - stacje transformatorowe.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się budowę stacji typu kubaturowego (wnętrznego);
  - 2) budynkowi stacji należy nadać dach stromy kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 3) linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulice;
  - 4) ogrodzenie terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w przypadku odstąpienia od budowy stacji transformatorowej teren dopuszcza się przyłączyć do terenu sąsiedniego lub przeznaczyć na zieleni albo na lokalizację małego obiektu usługowego;
  - 6) w przypadku odstąpienia od budowy stacji transformatorowej dopuszcza się włączenie terenu do terenu sąsiedniego lub przeznaczenie na zieleni albo na lokalizację małego obiektu usługowego.

## **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 32**

Opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustala się w wysokości 30%.

### **§ 33**

Traci moc uchwała Nr V/29/2003 Rady Gminy Miękinia z dnia 6 marca 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dla obszaru

położonego w obrębie wsi Wilkszyn, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 48, poz. 1148).

#### **§ 34**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

#### **§ 35**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

---