

**Uchwała nr IX/84/11 Rady Gminy Miękinia  
z dnia 26 lipca 2011r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obrębu geodezyjnego Lutynia w gminie Miękinia część "D"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, ze zmianami) oraz art. 3ust.1 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Miękinia Nr XIV/121/2007 z dnia 31 sierpnia 2007r. oraz Nr XLIX/514/10 z dnia 28 maja 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Lutynia w gminie Miękinia, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia, Rada Gminy Miękinia uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Lutynia w gminie Miękinia część "D", zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu- skala 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2.** Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
- 6) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: administracji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, w tym celu publicznego, określonych w przepisach odrębnych;
- 7) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa i oświaty, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi (np. biura);
- 8) obsłudze komunikacji - należy przez to rozumieć usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 11) aktywności gospodarczej - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, usługami, handlem detalicznym i hurtowym, przetwórstwem i magazynowaniem oraz obsługą komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne);
- 12) usługach nieuciążliwych - rozumie się usługi które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

- 13) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 1,8m; linia ta nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linię to przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 1,8m; linia ta nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) zieleni niskiej - należy przez to rozumieć roślinność o wysokości do 50cm, w tym trawy, krzewy płożące i kwiaty.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów:
  - a) D.K(D)1 - tereny dróg dojazdowych,
  - b) D.KDW1 - D.KDW5 - tereny dróg wewnętrznych,
  - c) D.MN1 - D.MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) D.MU1 - D.MU2- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
  - e) D.Zn1 - D.Zn5 - tereny zieleni niskiej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" obserwacji archeologicznej;
- 7) maksymalne wysokości zabudowy i obiektów naturalnych wynikające z położenia w rejonie lotniska Wrocław-Strachowice [podane w metrach nad poziomem morza].

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5. 1.** Zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy.

2. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.

3. Dopuszcza się lokalizację reklam oraz obiektów małej architektury.

4. Maksymalna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekroczyć 15m<sup>2</sup>.

5. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki oraz w granicach działek.

6. Dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest garaż na granicy działki.

7. Budynkom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej, z wyjątkiem działek narożnych, należy nadać jednolity układ dachów:

- 1) dwuspadowych w układzie kalenicowym,
- 2) dwuspadowych w układzie szczytowym,
- 3) ciągu zabudowy z dachami wielospadowymi,

warunek nie dotyczy zabudowy usługowej.

8. Budynki na działce budowlanej należy sytuować:

- 1) równolegle lub prostopadle do granic działki lub osi drogi,
  - 2) w przypadku działki o nieregularnych granicach - tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z granic działki.
9. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody**

**§ 6.** 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym D.MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, określone przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem D.MU obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, określone przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

3. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym: D.MN, D.MU, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie objętym opracowaniem planu.

5. Na terenie D.MN2 określa się strefy ochrony wód:

- 1) pośrednią wewnętrzną;
- 2) pośrednią zewnętrzną.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków**

**§ 7.** Na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków archeologicznych równoznacznym z strefą ochrony konserwatorskiej "OW" obserwacji archeologicznej, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8.** Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 9.** Usytuowanie szyldów reklam powinno spełniać następujące warunki:

- 1) umieszczane na elewacji budynku nie mogą przekraczać powierzchni 5m<sup>2</sup>;
- 2) wolnostojące nie mogą przekraczać 15m<sup>2</sup> oraz nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 2m od linii rozgraniczających dróg, oraz nie mniej niż 10m od linii rozgraniczających skrzyżowań dróg.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział działek;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami D.MN, D.MU minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 1000m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki minimalnie 20m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 450m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki minimalnie 15m.

2. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do lokalizowania tych urządzeń, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek.

3. Dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych, dróg pieszo-jezdnych, lub innych ciągów komunikacyjnych, minimalna szerokość tych dróg wewnętrznych 8m, dla placu zawrotnego na drogach nieprzełotowych ustala się minimalną wielkość 12,5 x 12,5m.

4. Kąt poziomy pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a granicą działki do niej przyległej ustala się od 75 - 105 stopni.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 11.** Dla napowietrznych linii średniego napięcia SN wyznacza się strefy wolne od zabudowy związanej ze stałym pobytym ludzi, w odległości:

- 1) 5m od poziomego rzutu skrajnego przewodu dla linii 15kV;
- 2) 10m od poziomego rzutu skrajnego przewodu dla linii 20kV.

**§ 12.** 1. Ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Wrocław - Strachowice na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ograniczenia o których mowa w ust.1 obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków.

3. Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, dopuszczalne wysokości zabudowy, o których mowa w ust. 1 powinny być pomniejszone o co najmniej 10m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na nieruchomościach w rejonie podejścia do lądowania, zgodnie z rysunkiem planu, zabrania się sadzenia i uprawy krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W odległości do 5km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.**

**§ 13.** 1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

1) D.K(D)1 - drogi dojazdowe

- a) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności,
- b) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;

2) D.KDW1 - D.KDW2 - drogi wewnętrzne

- a) odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;

3) D.KDW3 - droga wewnętrzna

- a) odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 12m,
- c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;

4) D.KDW4 - droga wewnętrzna

- a) odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 7m,
- c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, parkingów i zieleni urządzonej;

5) D.KDW5 - droga wewnętrzna

- a) odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych.

2. Na wszystkich terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami D.MN, D.MU dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o standardach dróg pożarowych oszerokości minimum 8m, a w przypadku, kiedy będą służyły dla obsługi nie więcej niż 6 domów o szerokości minimum 6m.

3. Dla nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje zakończenie drogi placem manewrowym.

4. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem, że dla obiektów o powierzchni użytkowej powyżej 100m<sup>2</sup> liczbę miejsc parkingowych należy podwoić.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

**§ 14.** 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic; dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemnie, za wyjątkiem sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu uruchomienia gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych, szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiorników ścieków, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego ścieków;
- 3) po podłączeniu budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej indywidualne bezodpływowe odbiorniki ścieków należy zlikwidować, a teren zrekultywować.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych - do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, a ponadto:

- 1) dla każdej nieruchomości ustala się obowiązek realizacji zbiorników retencyjnych na wodę opadową o pojemności 5m<sup>3</sup> na każde 100m<sup>2</sup> utwardzonej bądź zabudowanej (łącznie) powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, o których mowa w ust. 4. pkt 1, dla kilku nieruchomości;
- 3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejących i nowych sieci niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §6 ust.4;
- 2) na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia na działkach inwestorów, oraz lokalizowanie stacji transformatorowych;
- 3) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej, a do czasu jej realizacji - dostawę gazu ze zbiorników na gaz płynny na własnych działkach, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązuje segregacja odpadów stałych;
- 2) wywóz odpadów na składowisko na podstawie umów cywilno - prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

#### **Rozdział 9.**

##### **Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**§ 15.** Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- a) dla terenów komunikacji - 0,01 %,
- b) dla pozostałych terenów - 30 %.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM**

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami D.MN1, D.MN2 i D.MN3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona, tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
    - b) usługi komercyjne nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane lub dobudowane, o powierzchni nie przekraczającej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na działce,
    - c) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe związane z obsługą zabudowy,
    - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
    - b) w istniejących remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
    - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 30 % powierzchni działek,
    - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki,
    - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych:
      - od 35 - 45°, w układzie symetrycznym, dwuspadowe lub naczółkowe,
      - dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,
      - w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej, lokalizowanej w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe;
    - f) dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia, w tym dachy płaskie, pod warunkiem realizowania inwestycji jako zespół takich budynków, przynajmniej na odcinku drogi pomiędzy najbliższymi skrzyżowaniami, lub zespołu zabudowy składającej się minimum z 4 budynków, realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej, z zastrzeżeniem, że przy dachach stromych nachylenie połaci nie może być większe niż 50°,
    - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy, natomiast w przypadku wydzielania dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m,
    - h) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości do kalenicy - 10m;
  - 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
  - 5) dojazd do terenów dopuszcza się:
    - a) z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych D.K(D)1 i wewnętrznych D.KDW1, D.KDW3, D.KDW4,
    - b) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego,
    - c) z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami od strony wschodniej i zachodniej, będących poza obszarem opracowania planu,
    - d) dopuszcza się utrzymanie wjazdów z gminnej drogi dojazdowej, położonej po stronie południowej poza granicą planu, istniejących w dniu wejścia w życie planu.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami D.MU1 i D.MU2 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
  - b) tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - c) zabudowa zagrodowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu,
  - d) dojścia, dojazdy i parkingi,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
  - b) w istniejących remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
  - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50% powierzchni działek,
  - d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
  - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
  - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych od 35 do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe; w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej, usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
  - g) dopuszcza się stosowanie innych dachów, pod warunkiem realizowania inwestycji jako zespół takich budynków, przynajmniej na odcinku drogi pomiędzy najbliższymi skrzyżowaniami lub zespołu zabudowy składającej się minimum z 4 budynków, realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej,
  - h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym, jeżeli istniejące budynki wykraczają poza ustalone linie zabudowy dopuszcza się ich remonty bez możliwości rozbudowy poza ustalone linie zabudowy, natomiast w przypadku wydzielenia dróg dojazdowych innych niż określone liniami rozgraniczającymi, odległość budynków od tych dróg ustala się na minimum 6m;
- 4) dopuszcza się poszerzenia dróg wynikające z ich rozbudowy lub przebudowy do parametrów technicznych zgodnych z ustalonymi klasami dróg;
- 5) dojazd do terenów dopuszcza się:
- a) z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych D.K(D)1 i wewnętrznych D.KDW1, D.KDW2, D.KDW4, D.KDW5,
  - b) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego,
  - c) dopuszcza się utrzymanie wjazdów z gminnej drogi dojazdowej, położonej po stronie południowej poza granicą planu, istniejących w dniu wejścia w życie planu.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami D.Zn1, D.Zn2, D.Zn3, D.Zn4 i D.Zn5 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni niskiej;
  - 2) dopuszcza się urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem, że urządzenia takiej jak szafy złączy energetycznych dla zabudowy w sąsiedztwie dopuszcza się wyłącznie w północnej granicy terenu;
  - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

**§ 18.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

przewodniczący

**Jan Jakisz**