UCHWAŁA NR LXVIII/444/2023
RADY GMINY GAWORZYCE
z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Gaworzyce Nr XX/128/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gaworzyce uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Gaworzyce Nr XXIV/195/2017 z dnia 30.06.2017 r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Gminy Gaworzyce Nr LXIII/425/2023 z dnia 27 czerwca 2023 r., Rada Gminy Gaworzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn, w granicach określonych na rysunku planu o pow. 140,6 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn", opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gaworzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gaworzyce o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie);

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znajdować się frontowe ściany budynków od linii rozgraniczającej terenu;

3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której należy usytuować ścianę frontową budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;

4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie objętym planem w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. 1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) wymiarowanie linii;

6) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą, symbolem literowym i numerem porządkowym;

7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

8) granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

9) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi;

10) strefa U ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz strefa OW ochrony archeologicznej;

11) strefa K – ochrony krajobrazu.

2. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych i ograniczeń w ich użytkowaniu:**

1) historyczny układ ruralistyczny, strefa nawarstwień kulturowych;

2) budynki i obiekty wpisane do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków;

3) strefa wokół cmentarza (50 m) z ograniczeniami w zabudowie;

4) pasy techniczne wolne od zabudowy pod liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia;

5) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 wraz z pasem technologicznym;

6) teren zamknięty PKP.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: U1;

2) teren usług handlu oznaczony na rysunku planu symbolem: UH1;

3) teren usług kultu religijnego oraz cmentarzy oznaczony na rysunku planu symbolem: UR/ZC1;

4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem: UB1;

5) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami: US1, US2, US3;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19,

MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39;

7) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM19, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM27, RM28, RM29, RM30;

8) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5, P/U6, P/U7, P/U8, P/U9;

9) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3, R4, R5;

10) tereny wód powierzchniowych stojących oznaczone na rysunku planu symbolami: WS1, WS2;

11) tereny wód powierzchniowych płynących oznaczone na rysunku planu symbolami: WP1, WP2, WP3, WP4, WP5, WP6, WP7, WP8, WP9;

12) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: ZL1, ZL2;

13) tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolami: ZN1, ZN2;

14) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC1;

15) tereny komunikacji kolejowej – tereny zamknięte, oznaczone na rysunku planu symbolem TK1, TK2, TK3;

16) teren obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem I1;

17) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem: KDGP1;

18) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ1, KDZ2, KDZ3;

19) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9;

20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16;

21) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: KW1, KW2, KW3, KW4, KW5, KW6, KW7, KW8, KW9, KW10, KW11, KW12, KW13, KW14, KW15, KW16, KW17;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. **ustala się:**

1) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) zachowanie istniejącej dominanty przestrzennej, stanowiącej obiekt znajdujące się na terenie usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: UR1;

3) zachowanie istniejących szpalerów zadrzewień wzdłuż ciągów ulicznych;

4) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

2. **dopuszcza się:**

1) lokalizację obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, określonej w przepisach szczególnych dla dróg publicznych w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu;

2) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla:

a) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz szeregowej;

b) budynków gospodarczo-garażowych;

c) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych w zwartej zabudowie wiejskiej;

3) lokalizację nowych nasadzeń w formie szpalerów zadrzewień w ciągu ulic;

4) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenach ZN1, ZN2;

5) lokalizację obiektów małej architektury;

6) lokalizację dojść i dojazdów;

7) lokalizację ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych;

8) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

9) lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii związanych z produkcją energii słonecznej o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi.

3. **zakazuje się:**

1) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;

2) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych za wyjątkiem ich rozbudowy lub przebudowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. **ustala się:**

1) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:

a) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

b) U - w przypadku użytkowania terenów w sposób, który generuje wymóg ochrony akustycznej.

2. **zakazuje się:**

1) lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, podziemnej eksploatacji złóż rud miedzi oraz inwestycji celu publicznego;

2) lokalizowania inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, podziemnej eksploatacji złóż rud miedzi, inwestycji celu publicznego oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U;

3) elektrowni wiatrowych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. **W zakresie zasad ochrony i zagospodarowania zewidencjonowanego historycznego przestrzennego układu ruralistycznego ustala się:**

1) ochronie podlega zachowany układ dróg wraz z historycznymi nawierzchniami, historyczna linia zabudowy oraz zasady zagospodarowania parceli;

2) nowa zabudowa lokalizowana na terenie zabytkowego układu ruralistycznego, winna respektować charakter miejscowej tradycji budowlanej i nawiązywać do niej wyglądem i sposobem kształtowania bryły i elewacji zewnętrznych budynków, geometrią dachów, oraz rodzajem pokryć dachowych oraz

zastosowanymi materiałami. Wzorem dla planowanej nowej zabudowy powinny być zachowane budynki historyczne, szczególnie budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

3) zakazuje się lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych;

4) zakaz realizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni;

5) na terenie strefy K - ochrony krajobrazu, w ukształtowaniu zabudowy i wprowadzaniu obiektów technicznych (zwłaszcza na terenach otwartych) należy uwzględnić potrzebę zachowania walorów krajobrazowych;

6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Wykaz obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków:**

L.p.	miejscowość	obiekt	nr	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	Data wpisu
1	**Kłobuczyn**	**Kościół parafialny pw. Św. Jadwigi**		**Kościół**	**A/2026/169**	**15-03-1961**
2	**Kłobuczyn**	**Cmentarz parafialny**		**Cmentarz**	**A/2027/760/L**	**28-12-1987**
3	**Kłobuczyn**	**Plebania,ob. Dom mieszkalny**		**Budynek mieszkalny**	**A/3513/170**	**15-03-1961**
4	Kłobuczyn	Dworzec PKP	1	Dworzec		
5	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	4	Budynek mieszkalny		
6	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	7	Budynek mieszkalny		
7	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	20	Budynek mieszkalny		
8	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	21	Budynek mieszkalny		
9	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	27	Budynek mieszkalny		
10	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	30	Budynek mieszkalny		
12	Kłobuczyn	Zespół mieszkalno - gospodarczy:	51	Zespół		
13	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	51	Budynek mieszkalny		
14	Kłobuczyn	Budynek gospodarczy	51	Budynek gospodarczy		
15	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	53	Budynek mieszkalny		
17	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	73	Budynek mieszkalny		
18	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	75	Budynek mieszkalny		
19	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	82	Budynek mieszkalny		
20	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	84	Budynek mieszkalny		
21	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	93	Budynek mieszkalny		
24	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	119	Budynek mieszkalny		
25	Kłobuczyn	Stodoła	124	Stodoła		
26	Kłobuczyn	Budynek mieszkalny	128	Budynek mieszkalny		

3. **Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:**

1) należy zachować bryłę obiektu, kształt i geometrię dachu oraz historyczny rodzaj pokrycia dachowego;

2) należy zachować formę, dyspozycję i artykulację elewacji oraz detale architektoniczne, a w miejscu zniszczonych dążyć do ich odtworzenia;

3) wyklucza się ocieplanie styropianem elewacji z zachowaną oryginalną dekoracją lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji np. budynki ceglane;

4) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku oraz zachowania historyczną, drewnianą stolarkę okienną; dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia oryginalnych podziałów okien, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb, nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;

5) wskazuje się stosowanie kolorystyki monochromatycznej, nawiązującej do stosowanej w przeszłości;

6) należy stosować tradycyjne materiały budowlane, zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin i paneli typu „siding”, okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych;

7) zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych budynków elementów technicznego wyposażenia budynków, czyli klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, oraz reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością;

8) w odniesieniu do obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków stosuje się przepisy odrębne.

4. **W zakresie zabytków archeologicznych ustala się:**

1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej "OW", ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem.

2) w obszarze planu występują stanowiska archeologiczne nr AZP 7/26/69-18, AZP 4/23/69-18;

3) ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach stref, zgodnie z rysunkiem planu.

5. **W zakresie dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.**

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1. **Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: U1, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej zabudowany budynkiem wpisanym do rejestru zabytków;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;

3) zachowanie istniejącej geometrii dachów;

4) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokość zabudowy;

5) intensywność od 0,1 do 2,0;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Dla terenu usług handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem UH1 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa handlowo/usługowa;

2) lokalizację:

a) usług nieuciążliwych;

b) urządzeń budowlanych;

3) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;

4) dopuszczenie dachów płaskich oraz jednospadowych na istniejących budynkach;

5) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

7) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

8) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

9) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

11) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Dla terenu usług kultu religijnego oraz cmentarzy oznaczony na rysunku planu symbolem UR/ZC1, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sakralnych, cmentarz przykościelny;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;

3) zachowanie istniejącej geometrii dachów;

4) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokość zabudowy;

5) zakaz lokalizacji nowych budynków;

6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30%;

8) nakaz pielęgnacji i odnowy istniejącej zieleni wysokiej, zabezpieczenia elementów kamieniarskich i zachowania historycznych ogrodzeń.

4. **Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem UB1 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług bezpieczeństwa publicznego (remiza strażacka);

2) lokalizację:

a) urządzeń budowlanych;

3) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;

4) dopuszczenie dachów płaskich oraz jednospadowych na istniejących budynkach;

5) dopuszczenie innego rodzaju pokrycia dachowego niż dachówka karpiówka w układzie ruralistycznym wsi, w przypadku wymiany pokrycia dachu istniejących budynków;

6) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

7) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

8) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

9) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

10) intensywność zabudowy od 0,07 do 2,1;

11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

12) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: US1, US2, US3 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji;

2) lokalizację:

a) budynków gospodarczych;

b) wiat;

c) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk;

d) urządzeń budowlanych;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

4) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

5) dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60%;

8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa działalność usługowa;

3) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych, przy czym w budynku mieszkalno - usługowym powierzchnia lokalu usługowego nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku;

b) urządzeń budowlanych oraz budowli

4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo - garażowego wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

b) dla budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

c) pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m;

6) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia do 40-45°;

7) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

8) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

9) na ternach znajdujących się poza terenem ochrony ruralistycznej wsi, dopuszcza się dowolny rodzaj dachów;

10) dopuszczenie innego rodzaju pokrycia dachowego niż dachówka karpiówka w układzie ruralistycznym wsi, w przypadku wymiany pokrycia dachu istniejących budynków;

11) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

12) intensywność zabudowy od 0,02 do 1,8;

13) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % działki budowanej;

14) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. **Dla terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM19, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM27, RM28, RM29, RM30 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych;

c) budowli rolniczych,

d) wiat gospodarczych,

e) urządzeń budowlanych;

3) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

b) budynków gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;

4) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia do 40-45°;

5) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

6) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

7) na ternach znajdujących się poza terenem ochrony ruralistycznej wsi, dopuszcza się dowolny rodzaj dachów;

8) dopuszczenie innego rodzaju pokrycia dachowego niż dachówka karpiówka w układzie ruralistycznym wsi, w przypadku wymiany pokrycia dachu istniejących budynków;

9) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

10) intensywność zabudowy od 0,02 do 1,7;

11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % działki budowanej;

12) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną.

8. **Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5, P/U6, P/U7, P/U8, P/U9 ustala się:**

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów;

2) lokalizację urządzeń budowlanych oraz budowli;

3) na działce nr 77/1 w Kłobuczynie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i wydzielanie lokali o funkcji mieszkaniowej;

4) na działkach nr 165/4, 173, 170/3 w Kłobuczynie dopuszcza się lokalizację mieszkań, których powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczała 15% powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej;

5) wysokość zabudowy:

a) budynków - nie większa niż 30,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; wysokość nie dotyczy urządzeń zamontowanych na powierzchni dachu służących do obsługi budynku;

b) budowli - nie większa niż 50,0 m;

6) dowolny rodzaj dachów;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,03 do 3,0;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % działki budowanej;

9) nakaz realizacji miejsc postojowych w ilości: min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego; min. 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy dla inwestycji realizującej przeznaczenie produkcyjno-usługowe jednak nie mniej niż 10 stanowisk; min. 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej części usługowej; dla obiektów magazynowych minimum 1 miejsce postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej; oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych;

10) dopuszcza się:

a) możliwość realizacji usług handlu detalicznego o powierzchni do 2000 m²,

9. **Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3, R4, R5 ustala się:**

1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania – tereny rolnicze;

2) dopuszczenie:

a) wprowadzania zadrzewień śródpolnych;

b) lokalizacji urządzeń wodnych;

c) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. **Dla terenów wód powierzchniowych stojących, oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1, WS2 ustala się:**

1) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych stojących;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych, w tym pomostów i przystani wodnych;

b) urządzeń melioracyjnych;

c) obiektów mostowych.

11. **Dla terenów wód powierzchniowych płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolami WP1, WP2, WP3, WP4, WP5, WP6, WP7, WP8, WP9 ustala się:**

1) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych, w tym pomostów i przystani wodnych;

b) urządzeń melioracyjnych;

c) obiektów mostowych.

12. **Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL1, ZL2 ustala się:**

1) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu;

2) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych o przepuszczalnej nawierzchni;

3) zakaz zabudowy;

13. **Dla terenów zieleni niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZN1, ZN2 ustala się:**

1) realizację nowych nasadzeń drzew i krzewów;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90 % działki budowanej;

a) realizację ścieżek pieszo – rowerowych;

b) realizację obiektów małej architektury;

3) zakaz lokalizacji zabudowy.

14. **Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC1 ustala się:**

1) przeznaczenie terenu – cmentarz;

2) zachowanie istniejących obiektów budowlanych;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % działki budowanej;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów budowlanych związanych z obsługą cmentarza, obiektów małej architektury;

b) ciągu zieleni wzdłuż ogrodzenia cmentarza;

5) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;

6) wysokość zabudowy – do 7,0 m;

7) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe.

15. **Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami TK1, TK2, TK3 ustala się:**

1) utrzymanie istniejących granic pasa kolejowego;

2) zachowanie terenu zamkniętego;

3) dopuszczenie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

16. **Dla terenu obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem IK1 ustala się:**

1) przeznaczenie – tereny urządzeń kanalizacyjnych;

2) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.

17. **Dla terenu drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP1 ustala się:**

1) utrzymanie istniejących granic pasa drogowego;

2) zakazuje się w pasie drogowym lokalizacji parkingów;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg w obrębie jezdni wyłącznie w przypadku przejść poprzecznych.

18. **Dla terenów dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ1, KDZ2, KDZ3 ustala się:**

1) utrzymanie istniejących granic pasa drogowego;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, w szczególnych przypadkach poza jezdnią lub w obrębie jezdni wyłącznie w formie przejścia poprzecznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

19. **Dla terenów dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9 ustala się:**

1) utrzymanie istniejących granic pasa drogowego;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, w szczególnych przypadkach poza jezdnią lub w obrębie jezdni wyłącznie w formie przejścia poprzecznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

b) lokalizację parkingów;

20. **Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16 ustala się:**

1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji miejsc postojowych.

21. **Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KW1, KW2, KW3, KW4, KW5, KW6, KW7, KW8, KW9, KW10, KW11, KW12, KW13, KW14, KW15, KW16, KW17 ustala się:**

1) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie:

a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

1) Teren objęty planem znajduje się częściowo na obszarze górniczym „Gaworzyce” (koncesja ważna do roku 2065);

2) Teren objęty planem znajduje się częściowo na terenie górniczym „Gaworzyce”;

3) W celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnianiu masami skalnymi, powstającymi w wyniku prowadzenia wydobycia kopalin w zgodzie z obowiązującymi koncesjami;

4) Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy, w tym z głębienia szybu, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska;

5) Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w pkt. 4 do:

a) budowania wałów, nasypów kolejowych i nasypów drogowych;

b) podbudowy dróg;

c) utwardzania powierzchni gruntów, do których przedsiębiorca górniczy lub zależne od tego przedsiębiorcy podmioty posiadają tytuł prawny;

d) utworzenia barier ziemnych;

e) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych lub nieeksploatowanych części wyrobisk;

f) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów: jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej, do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki suchej i innych;

g) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych;

h) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów;

i) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych;

j) do utwardzania dróg na dole kopalni;

k) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych.

6) Dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania wydobytej na powierzchnię ziemi rudy miedzi, w zgodzie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:

a) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska;

b) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach odrębnych oraz zagrażających środowisku.

7) Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi;

8) Możliwość wystąpienia w granicach terenu górniczego wpływów związanych z eksploatacją złoża rud miedzi;

9) Dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego posiadającego koncesję uprawniającą do wydobywania kopaliny ze złoża;

10) Obszar objęty procedowanym planem miejscowym, znajduje się częściowo w granicach koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża rud miedzi „Radwanice-Gaworzyce” w obszarze Radwanice (koncesja nr 7/2021/p z dnia 24.06.2021 r.);

11) Teren objęty planem nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;

2) minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN/U: 400 m²,

b) na terenach oznaczonych symbolem P/U: 2000 m²;

c) na terenach oznaczonych symbolem U: 300 m²;

d) na terenach oznaczonych symbolem UH 300 m²;

e) na terenach oznaczonych symbolem US: 1000 m².

3) minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN/U: 18 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem P/U: 40 m;

c) na terenach oznaczonych symbolem U: 25 m;

d) na terenach oznaczonych symbolem UH: 15 m;

e) na terenach oznaczonych symbolem US: 40 m.

4) dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej nie wyznacza się ograniczeń w zakresie minimalnej wielkości oraz jego frontu.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z produkcją, przechowywaniem artykułów żywności oraz zakładów żywienia zbiorowego w 50-metrowej strefie ochronnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) pasy wolne od zabudowy wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 10 m, a dla linii niskiego napięcia 0,4 kV – 1,0 m, licząc od skrajnego przewodu linii napowietrznej w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. w zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi publiczne główne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dostępność do dróg należy zapewnić w oparciu o warunki określone przez zarządcę dróg na podstawie przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;

2. ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. ustala się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. ustala się zapewnienie zapewnienia dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

8. ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych systemów grzewczych, z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu LNG, LPG, oraz odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

§ 14. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 15. Określa się stawkę procentową na podstawie której pobiera się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: *dla terenów publicznych oraz dróg – 1%, dla pozostałych terenów – 30 %.*

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaworzyce

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

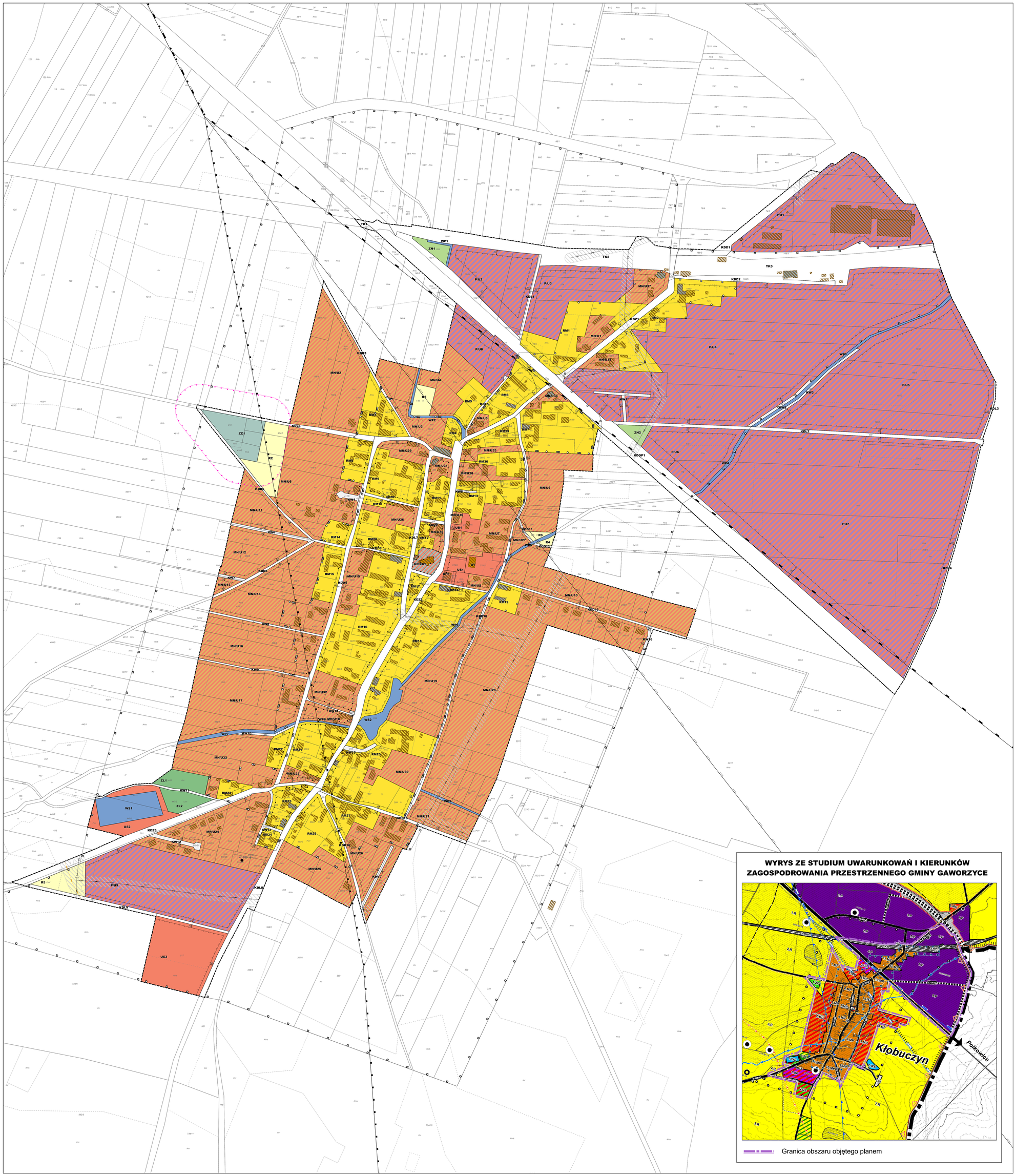
Przewodniczący Rady Gminy

Edward Białek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GAWORZYCE
DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KŁOBUCZYN

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXVIII/444/2023
Rady Gminy Gaworzyce
z dnia 28.11.2023 r.

URBIPLAN
MARCIN ENGLERT



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Miejsce wskazania odległości między linią zabudowy a krawędzią terenu komunikacji [m]
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Budynek
- np. 10/1 — Granica działek ewidencyjnych wraz z numerem
- Granica użytków gruntowych wraz z oznaczeniem wg EGiB

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Zasięg obszaru wpisanego do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- Stanowisko archeologiczne o powierzchni do 0,5 ha wpisane do ewidencji zabytków
- Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Granica strefy "U" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz strefy "OW" ochrony archeologicznej
- Granica strefy "K" ochrony krajobrazu
- Granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - tereny wyłączone z zabudowy mieszkaniowej

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 wraz z pasem technologicznym

TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

- Granica złóż rud miedzi "Radwanice-Gaworzyce"
- Granica terenu górniczego "Gaworzyce"
- Granica obszaru górniczego "Gaworzyce"

FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- U — Teren zabudowy usługowej
- UH — Teren usług handlu
- UB — Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- UR/ZC — Teren usług kultu religijnego oraz cmentarzy
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- P/U — Teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- R — Teren rolniczy
- WS — Teren wód powierzchniowych stojących
- WP — Teren wód powierzchniowych płynących
- ZL — Teren lasu
- ZN — Teren zieleni niskiej
- ZC — Teren cmentarzy
- I — Teren infrastruktury technicznej
- TK — Teren komunikacji kolejowej
- KDGP — Teren dróg klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDZ — Teren dróg klasy zbiorczej
- KDL — Teren dróg klasy lokalnej
- KDD — Teren dróg klasy dojazdowej
- KW — Teren dróg wewnętrznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GAWORZYCE

Granica obszaru objętego planem

Układ odniesienia opracowania:
PUWG 2000 strefa 5

RYSUNEK W SKALI 1 : 2 000

0 50 100 200 300 400 m

N
S

Id: D4833931-498C-4E6C-BFD1-5EF591BE0CBA. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/444/2023
Rady Gminy Gaworzyce
z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Gaworzyce w sprawie wniesionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 28.09.2023 do 19.10.2023 r. i terminem wnoszenia uwag do dnia 03.11.2023 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1597, 1688, 1890, 2029) Rada Gminy Gaworzyce rozstrzyga, co następuje:

1) Uwzględnia się uwagę z dnia 02.11.2023 r., złożoną przez KGHM Polska Miedź Spółka Akcyjna z siedzibą w Lubinie, 59-301 Lubin, ul. M. Skłodowskiej-Curie 48, dotyczącej zmiany zapisów mpzp w zakresie terenów i obszarów górniczych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/444/2023
Rady Gminy Gaworzyce
z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY GAWORZYCE
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1597, 1688, 1890, 2029) Rada Gminy Gaworzyce określa następujący sposoby realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) zadania własne gminy.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych, oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/444/2023
Rady Gminy Gaworzyce
z dnia 28 listopada 2023 r.
Zalacznik4.gml

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1597, 1688, 1890, 2029), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1597, 1688, 1890, 2029).

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Gminy Gaworzyce Nr XX/128/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn. Obszar opracowania planu miejscowego stanowi obecnie teren zainwestowany oraz teren rolny. Teren planu nie znajduje się na obszarach prawnie chronionych oraz znajduje się na obszarach i terenach górniczych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn, jest zgodny ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gaworzyce uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Gaworzyce Nr XXIV/195/2017 z dnia 30.06.2017 r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Gminy Gaworzyce Nr LXIII/425/2023 z dnia 27 czerwca 2023 r.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W ustaleniach szczegółowych określono parametry i wskaźniki dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

1.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, określa ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nieuniknione przekształcenia środowiska i krajobrazu, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu mogą zostać ograniczone poprzez wdrożenie odpowiednich działań proekologicznych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych.

1.3.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Na terenie objętym planem miejscowym, nie znajdują się grunty rolne i leśne które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze opracowania planu nie stwierdzono występowania gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Niniejszy plan w § 7, określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu został sporządzony w celu umożliwienia rozwoju nowych funkcji planistycznych. Obszar opracowania jest położony poza obszarami zagrożenia powodziowego. Nie występują w jego granicach obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, oraz tereny górnicze utworzone w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Dla terenów ustalano zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych

terenu, dla którego jest sporządzany. Plan nie ogranicza możliwości tymczasowego zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem oraz sposobem użytkowania terenu. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kłobuczyn". Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

1.4. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych, prawnych oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. Organy te uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego

Przedmiotowe zadanie inwestycyjne nie jest realizacją inwestycji celu publicznego zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego, wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego uchwalonego uchwałą Nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.

1.5. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Gaworzyce na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Gaworzyce ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Gaworzyce, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28.09.2023 r. do dnia 19.10.2023 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, oraz na stronie internetowej Urzędu. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 10.10.2023 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 03.11.2023 r.

W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz komunikacji, w tym systemów zaopatrzenia w wodę, w energie elektryczną, oraz odprowadzania ścieków. Ustalenia te przełożą się na podniesienie standardu życia mieszkańców i poprawią stan środowiska naturalnego.

1.6. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą, na których poprzez szczegółowe ustalenia planistyczne będzie możliwa realizacja

planowanych inwestycji. Przedmiotowe przeznaczenie terenu, poza zapewnieniem możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji niebędącej celem publicznym, przewiduje możliwość tymczasowego użytkowania terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Plan, porządkuje również sposób użytkowania gruntów, przy czym wynika to z wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Dodatkowo, na potrzeby projektu planu miejscowego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, oraz opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.7. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Podstawowym i nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie możliwości realizacji struktury zabudowy wiejskiej w formie nowych terenów inwestycyjnych. W planie lokalizowano tereny dla nowej zabudowy, rozumianej, jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. Realizacja przedmiotowego projektu planu wpłynie korzystnie na rozwój ekonomiczny jednostki gminnej i podniesie standard życia mieszkańców.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gaworzyce uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Gaworzyce Nr XXIV/195/2017 z dnia 30.06.2017 r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Gminy Gaworzyce Nr LXIII/425/2023 z dnia 27 czerwca 2023 r., w zakresie przedmiotowego obszaru spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego posługiwania się tym opracowaniem planistycznym. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gaworzyce, oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki Gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów Gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości i może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet skarbu państwa, województwa oraz powiatu.

Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1597, 1688, 1890, 2029), Wójt Gminy Gaworzyce w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,

- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,

- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 28.09.2023 r. do 19.10.2023 r.), przeprowadził w dniu 10.10.2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 03.11.2023 r., w powyższym terminie wniesiono uwagę do projektu mpzp.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt. 1-14, Wójt Gminy przedkłada Radzie Gminy projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami, tj.:

1) załącznikiem Nr 1 – stanowiącym część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowanym w skali 1: 2000;

2) załącznikiem Nr 2 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Gminy Gaworzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznikiem Nr 3 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Gminy Gaworzyce 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, do uchwalenia;

4) załącznikiem Nr 4 zawierającym dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Gaworzyce uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.