UCHWAŁA NR XXXIII/232/2020
RADY GMINY JERZMANOWA

z dnia 16 grudnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.), w związku z uchwałami: Nr IX/66/2019 z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Smardzów położonego w granicach terenu górniczego "Głogów Głęboki-Przemysłowy" oraz Nr XIV/96/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice-Modła położonych w granicach terenów górniczych, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jerzmanowa", które zostało przyjęte Uchwałą Nr XI/69/2007 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 26 czerwca 2007 r. ze zmianami, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych ", zwany dalej „planem".**

2. **Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 22,44 ha, w granicach określonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały, na który składają się:**

1) obszar o powierzchni 0,993 ha położony w obrębie geodezyjnym Smardzów, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.1;
2) obszar o powierzchni 1,428 ha położony w obrębie geodezyjnym Jerzmanowa, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.2;
3) obszar o powierzchni 1,39 ha położony w obrębie geodezyjnym Potoczek, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.3;
4) obszar o powierzchni 5,915 ha położony w obrębie geodezyjnym Kurowice, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.4;
5) obszar o powierzchni 5,808 ha położony w obrębie geodezyjnym Modła, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.5;
6) obszar o powierzchni 6,828 ha położony w obrębie geodezyjnym Modła, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.6

3. **Integralną część planu stanowią:**

1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu";
2) załączniki graficzne nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 – w skali 1:1000, zwane dalej "rysunkiem planu".

4. **Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 1.1 – rysunek planu;
2) załącznik nr 1.2 – rysunek planu;
3) załącznik nr 1.3 – rysunek planu;
4) załącznik nr 1.4 – rysunek planu;

5) załącznik nr 1.5 – rysunek planu;

6) załącznik nr 1.6 – rysunek planu;

7) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jerzmanowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

8) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jerzmanowa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

9) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

5. **Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

1) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu 12^0;

2) **"elemencie niestanowiącym geometrii połaci głównych dachów"** – należy przez to rozumieć: wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności: facjaty, lukarny, wieżyczki oraz naczółki, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;

3) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:

   a) schodów wejściowych do budynku, pochylni, tarasów sytuowanych na gruncie na maksymalną odległość – 4 m,

   b) wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m,

   c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,

   d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;

4) **"obowiązującej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:

   a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 60%, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,

   b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:

      - schodów wejściowych do budynku, pochylni, tarasów sytuowanych na gruncie na maksymalną odległość – 4 m,

      - wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m,

      - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,

      - budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;

5) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;

6) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

7) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych:

   a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,

b) zieleni urządzonej,

c) łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 40% powierzchni poszczególnych terenów;

9) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej"** – należy przez to rozumieć:

a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,

b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego napięcia,

c) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub podziemnym;

10) **"zieleni izolacyjnej" –** należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów roślin o szerokości minimum 2,5 m (licząc od osi nasadzeń roślin w poszczególnych rzędach), w tym przynajmniej:

a) jednego rzędu drzew o przewidywanym wzroście minimum – 15 m;

b) jednego rzędu krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanym wzroście minimum – 8 m.

§ 2. 1. **Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunkach planu:**

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) zieleń izolacyjna;

7) **MNn** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

9) **U** – teren zabudowy usługowej;

10) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;

11) **OS** – teren zabudowy usług kultu religijnego;

12) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

13) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

14) **IO** – teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami;

15) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

16) granica strefy „K” kształtowania krajobrazu kulturowego;

17) stanowisko archeologiczne;

18) strefa ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych;

19) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej – 20 kV.

2. **Elementy rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych lub o charakterze informacyjnym:**

1) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (poza obszarem mpzp);

2) granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od 50 m do 150 m;

3) złoże rudy miedzi "Głogów Głęboki-Przemysłowy";

4) złoże rudy miedzi „Sieroszowice” wraz z występującym nad nim złożem soli kamiennej;

5) złoże rudy miedzi „Sieroszowice”;

6) obszar i teren górniczy "Głogów Głęboki-Przemysłowy";

7) obszar i teren górniczy "Sieroszowice”;

8) granica terenu górniczego „Bądzów”;

9) sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;

10) proponowane granice działek.

3. **Symbol terenu składa się z czterech członów, które oznaczają:**

1) pierwszy człon tworzy litera:

a) „G”, która informuje o położeniu danego terenu w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy",

b) „S”, która informuje o położeniu danego terenu w granicach terenu górniczego „Sieroszowice";

2) drugi człon tworzy litera określająca lokalizację danego terenu w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym:

a) literą G – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Gaiki-Potoczek,

b) literą J – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Jerzmanowa,

c) literą K – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła,

d) literą S – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Smardzów;

3) trzeci człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach obrębu geodezyjnego i danej kategorii terenu;

4) czwarty człon tworzą litery, będące symbolem kategorii terenu o danym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. 1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 7 ÷ 14, w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" §3 ust. 10, pkt 4, 5 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §11 tekstu planu.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację:

a) urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały;

b) obiektów budowlanych służących właściwemu funkcjonowaniu obiektów określonych dla danej kategorii terenu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;

2) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy, o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie na dzień jego wejścia do obiegu prawnego, w sposób dodatkowo i jednorazowo odbiegający o maksymalnie – 10%, w zakresie:

a) wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, z możliwością ich pomniejszania,

b) powierzchni biologicznie czynnej, z możliwością jej powiększania;

3) w wypadku wyznaczonej na działce budowlanej obowiązującej linii zabudowy, ustala się obowiązek zlokalizowania zgodnie z jej przebiegiem wyłącznie pierwszego rzędu budynków przewidzianych do realizacji w jej granicach;

4) ustalenia wysokości zabudowy zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §11 tekstu planu nie mają zastosowania do obiektów małej architektury;

5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;

3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) na terenach **MNn** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach **MU** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

c) na terenie **US** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) na terenie **U** zagospodarowanym pod usługi pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;

4) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;

5) na terenach: **G.K.22MNn, G.K.23MNn, G.K.8MU, G.K.9MU** zakazuje się niwelacji terenu, która powoduje zmianę wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 2 m w stosunku do wysokości rodzimego gruntu.

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawierają się w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" tekstu planu.**

5. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Jerzmanowa, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami niniejszego planu oraz ustala się:

a) zakaz lokalizowania masztów, wież oraz siłowni wiatrowych,

b) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt,

c) stosowanie lekkiej konstrukcji drewnianej dla podparcia dachu ganku,

d) zharmonizowanie nowej zabudowy pod względem wysokości, szerokości frontów, podziałów i proporcji brył oraz formy i nachylenia dachów, detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowalnych z formami zabudowy historycznej zlokalizowanej na terenie zabytkowego układu ruralistycznego;

2) dopuszcza się wykonanie powiązania terenu **S.J.5U** z drogowym układem zewnętrznym – ul. Lipową, w sposób uwzględniający układ alei lipowej (lipy drobnolistnej) – znajdującej się poza obszarem planu i stanowiącej komponent zabytkowego założenia parkowego w Jerzmanowej, wpisanego do rejestru zabytków;

3) wyznacza się strefę "K" kształtowania krajobrazu kulturowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

4) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym stanowiska archeologiczne:

a) 3/94/68-19 (punkt osadniczy, średniowiecze; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze; punkt osadniczy, pradzieje; ślad osadnictwa, epoka kamienia),

b) 2/93/68-19 (punkt osadniczy, wczesne średniowiecze),

c) 1/89/68-19 (ślad osadniczy, wczesne średniowiecze);

5) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.7MU, G.K.19KDW, G.K.20KDW, G.K.39KDW** oraz na części terenów: **G.K.23MNn, G.K.8MU, G.K.9MU, G.K.32KDW, G.K.43KDW** wyznacza się strefę ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych;

6) dla stanowisk archeologicznych oraz dla strefy ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych ustala się:

a) ochronę nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem,

b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

6. **Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).**

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) na obszarze planu miejscowego występuje strefa od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, od 50 m do 150 m, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze planu znajdują się udokumentowane złoża:

a) rudy miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy”,

b) rudy miedzi „Sieroszowice”, w tym wraz z występującym nad nim złożem soli kamiennej;

3) obszar planu znajduje się w zasięgu:

a) obszaru górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i terenu górniczego "Głogów Głęboki-Przemysłowy", wyznaczonych w koncesji nr 16/2004 Ministra Środowiska z dnia 25.11.2004 r. na wydobywanie rud miedzi i kopalin towarzyszących,

b) obszaru górniczego "Sieroszowice" i terenu górniczego "Sieroszowice", wyznaczonych w koncesji nr 11/2013 Ministra Środowiska z dnia 12.09.2013 r. na wydobywanie rud miedzi i kopalin towarzyszących,

c) terenu górniczego „Bądzów”, wyznaczonego w koncesji nr 14/2013 Ministra Środowiska z dnia 18.11.2013 r. na wydobywanie soli kamiennej;

4) w obrębie obszarów i terenów górniczych:

a) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej,

b) dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;

5) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

7) na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną;

8) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.23MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn** pod zabudowę mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 1000 m^2,

- w układzie bliźniaczym – 600 m^2,

- w układzie szeregowym – 300 m^2,

b) na terenie **G.K.28MNn** pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniową z usługami;

- w układzie wolno stojącym – 1000 m^2,

- w układzie bliźniaczym – 600 m^2,

c) na terenie **G.K.14MNn** pod zabudowę mieszkaniową:

- w układzie bliźniaczym – 150 m^2,

- w układzie szeregowym – 85 m^2;

d) na terenach: **G.K.7MU, G.K.8MU, G.K.9MU, S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją mieszkalną:

- w układzie wolno stojącym – 1000 m^2,

- w układzie bliźniaczym – 600 m^2,

- w układzie szeregowym – 300 m^2;

e) na terenach: **G.K.7MU, G.K.8MU, G.K.9MU, S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją wyłącznie usługową – 500 m^2,

f) na terenie **S.J.5U** pod zabudowę usługową – 1500 m^2,

g) na terenie **G.S.1US** pod zabudowę usług sportu i rekreacji – 500 m^2,

h) na terenie **S.G.1OS** pod zabudowę usług kultu religijnego – 200 m^2,

i) na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania – 5 m^2;

3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.23MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn,** pod zabudowę mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 18 m,

- w układzie bliźniaczym – 10 m,

- w układzie szeregowym – 6 m,

b) na terenie **G.K.28MNn** pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniową z usługami:

- w układzie wolno stojącym – 18 m,

- w układzie bliźniaczym – 10 m,

c) na terenie **G.K.14MNn** pod zabudowę mieszkaniową:

- w układzie bliźniaczym – 10 m,

- w układzie szeregowym – 6 m,

d) na terenach: **G.K.7MU, G.K.8MU, G.K.9MU, S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją mieszkalną:

- w układzie wolno stojącym – 18 m,

- w układzie bliźniaczym – 10 m,

- w układzie szeregowym – 6 m,

e) na terenach: **G.K.7MU, G.K.8MU, G.K.9MU, S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją wyłącznie usługową – 10 m,

f) na terenie **S.J.5U** pod zabudowę usługową – 30 m,

g) na terenie **G.S.1US** pod zabudowę usług sportu i rekreacji – 30 m,

h) na terenie **S.G.1OS** pod zabudowę usług kultu religijnego – 10 m;

i) na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania – 2 m;

4) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – $60^0 \div 120^0$.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami, za wyjątkiem terenu **G.K.1IO**,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem,

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji paliw;

2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20 kV, po 7,5 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii elektroenergetycznej, w ich zasięgu ustala się:

a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,

b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

3) w zakresie działalności górniczej przedsiębiorstwa prowadzącego wydobycie podziemne rudy miedzi i soli kamiennej, ustala się:

a) w celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnianiu masami skalnymi (skałą płonną), powstającymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalin, w zgodzie z obowiązującymi koncesjami,

b) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy miedzi i soli kamiennej (w tym z głębienia szybu) oraz odpadów z flotacji rud miedzi, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska,

c) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w lit. b, do:

- utwardzania powierzchni terenów, do których przedsiębiorstwo prowadzące wydobycie podziemne rudy miedzi i soli kamiennej posiada tytuł prawny,
- 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, do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych, do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów, do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych, do utwardzania dróg na dole kopalni,
- budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,
- podbudowy dróg,
- utworzenia barier ziemnych,
- wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk,

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

- lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska,

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

10. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) dopuszcza się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne wyznaczone w planie miejscowym, w tym te które mają swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek także za pomocą nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych;

3) szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **G.K.13KDL, G.K.14KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy lokalnej;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **G.K.17KDW, G.K.18KDW, G.K.19KDW, G.K.20KDW, G.K.32KDW, G.K.39KDW, G.K.40KDW, G.K.41KDW, G.K.42KDW, G.K.43KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne;

6) dla terenów **KDL, KDW** ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

7) maksymalna wysokość budowli:

a) dla terenów **KDL** – 10 m,

b) dla terenów **KDW** – 6 m;

8) dla terenu **G.K.14KDL** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

9) ustala się następujące szerokości dróg:

a) dla terenu **G.K.13KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 4,5 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu,

b) dla terenu **G.K.14KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 11,5 m,

c) dla terenu **G.K.17KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

d) dla terenu **G.K.18KDW**:

- szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

- plac do zawracania samochodów,

e) dla terenu **G.K.19KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 11 m,

f) dla terenu **G.K.20KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

g) dla terenu **G.K.32KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

h) dla terenu **G.K.39KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 11,5 m,

i) dla terenu **G.K.40KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

j) dla terenu **G.K.41KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

k) dla terenu **G.K.42KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

l) dla terenu **G.K.43KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;

10) ustalenia dotyczące szerokości dróg publicznych **KDL** i dróg wewnętrznych **KDW** nie mają zastosowania do skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścięć na zakrętach.

11. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) dopuszcza się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

2) dopuszcza się zachowanie sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym;

3) nowe i modernizowane sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu podziemnym;

4) w przypadku kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej, należy je przenieść lub zmodyfikować;

5) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnego dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji;

6) minimalne parametry sieci:

a) wodociągowej – DN 63,

b) kanalizacji sanitarnej – DN 200,

c) elektroenergetycznej – 230 V,

d) gazowej – DN 25,

e) ciepłowniczej – DN 20,

f) kable elektroenergetyczne i inne – co najmniej jednożyłowe lub jednordzeniowe;

7) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

8) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) poprzez dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

b) z odnawialnych źródeł energii;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

12) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

13) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

12. **Nie wprowadza się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

13. **Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na – 30%.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.23MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) drogi wewnętrzne,
   c) ciągi piesze i rowerowe,
   d) dojścia i dojazdy,
   e) miejsca do parkowania,
   f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
   g) zieleń urządzona,
   h) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;
2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej:
   a) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.10MNn** w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym,
   b) na terenach: **G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.23MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn** wyłącznie w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną:
   a) jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
   b) na terenie **G.K.29MNn** bezpośrednio od strony terenu **G.K.1IO**;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
   b) pozostałej – 6 m;
5) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,5,
   b) minimalna – 0,05;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie:
   a) wolno stojącej – 20 m,
   b) bliźniaczej i szeregowej – 16 m;
8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
9) geometria połaci głównych dachów:
   a) dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu $35^0 – 45^0$,
   b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;
10) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;
11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:
   a) mieszkalnych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący,
   b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
   b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 1000 m^2;

2) pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 600 m^2;

3) pod zabudowę mieszkaniową w układzie szeregowym – 300 m^2.

§ 5. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu G.K.14MNn ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) ciągi piesze i rowerowe,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) zieleń urządzona,

g) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;

2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,

b) w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną położoną na terenie G.K.15MNn lub bezpośrednio przy jej granicy;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

b) pozostałej – 6 m;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- w układzie bliźniaczym – 1,

- w układzie szeregowym – 1,5,

b) minimalna – 0,05;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) w układzie bliźniaczym – 60%,

b) w układzie szeregowym – 85%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – 16 m;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) w układzie bliźniaczym – 20%,

b) w układzie szeregowym – 2%;

9) geometria połaci głównych dachów:

a) dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu $35^0 – 45^0$,

b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;

10) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;

11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:

a) mieszkalnych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący,

b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową:**

1) w układzie bliźniaczym – 150 m^2,

2) w układzie szeregowym – 85 m^2.

§ 6. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu G.K.28MNn ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) usługi,

b) obiekty małej architektury,

c) drogi wewnętrzne,

d) ciągi piesze i rowerowe,

e) dojścia i dojazdy,

f) miejsca do parkowania,

g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

h) zieleń urządzona,

i) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;

2) maksymalny udział uzupełniającego sposobu zagospodarowania w zakresie usług w powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynków – 40%;

3) w granicach jednej działki dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcjach:

a) mieszkalnych,

b) mieszkalno-usługowych,

c) usługowych;

4) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;

5) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

b) pozostałej, w tym budynków o funkcji wyłącznie usługowej – 6 m;

7) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,5,

b) minimalna – 0,05;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

9) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie:

a) wolno stojącej – 20 m;

b) bliźniaczej – 16 m;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;

11) geometria połaci głównych dachów:

a) dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu $35^0 – 45^0$,

b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;

12) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;

13) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:

a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący,

b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;

14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniową z usługami:**

1) w układzie wolno stojącym – 1000 m^2;

2) w układzie bliźniaczym – 600 m^2.

§ 7. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G.K.7MU, G.K.8MU, G.K.9MU, S.G.8MU ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) budynki gospodarcze,

b) obiekty małej architektury,

c) drogi wewnętrzne,

d) ciągi piesze i rowerowe,

e) dojścia i dojazdy,

f) miejsca do parkowania,

g) garaże,

h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

i) zieleń urządzona,

j) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;

2) lokalizowanie zabudowy:

a) na terenie **G.K.7MU** w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;

b) na terenach: **G.K.8MU, G.K.9MU, S.G.8MU** wyłącznie w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;

3) w granicach jednej działki dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcjach:

a) mieszkalnych,

b) mieszkalno-usługowych,

c) usługowych;

4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:

- na terenach: **G.K.7MU, G.K.8MU**, **G.K.9MU** 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- na terenie **S.G.8MU** 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,

b) pozostałej – 6 m;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalna:

- na terenach: **G.K.7MU, G.K.8MU**, **G.K.9MU** – 0,7,

- na terenie **S.G.8MU** – 1,

b) minimalna – 0,05;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) mieszkalnego w zabudowie:

- wolno stojącej – 20 m,

- bliźniaczej – 16 m,

b) z funkcją usługową – 30 m;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;

10) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu $35^0 – 45^0$,

b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy,

c) dopuszcza się dachy płaskie na budynkach usługowych o powierzchni zabudowy większej niż – 200 m^2;

11) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;

12) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;

13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),

b) 1 miejsce do parkowania na – 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki,

c) 1 miejsce do parkowania na – 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na – 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę:**

1) z funkcją mieszkalną:

a) w układzie wolno stojącym – 1000 m^2,

b) w układzie bliźniaczym – 600 m^2,

c) w układzie szeregowym – 300 m^2;

2) z funkcją wyłącznie usługową – 500 m^2.

§ 8. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu S.J.5U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową, w tym usługi pomocy społecznej.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

c) drogi wewnętrzne,

d) ciągi piesze i rowerowe,

e) dojścia i dojazdy,

f) miejsca do parkowania,

g) garaże,

h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

i) zieleń urządzona;

2) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 30%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 9 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,8,

b) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu $40^0 – 45^0$,

9) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni;

10) pokrycie dachów w formie dachówki ceramicznej lub cementowej;

11) stosowanie na elewacji materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej – tynk lub cegła klinkierowa w kolorze czerwonym;

12) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewna i drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, w tym sidingu, sztucznego kamienia;

13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na – 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki,

b) 1 miejsce do parkowania na – 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na – 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową – 1500 m^2.**

§ 9. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu G.S.1US ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług sportu i rekreacji.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) usługi bezpieczeństwa publicznego,

b) usługi kultury w zakresie – świetlica,

c) obiekty małej architektury,

d) drogi wewnętrzne,

e) ciągi piesze i rowerowe,

f) dojścia i dojazdy,

g) miejsca do parkowania,

h) garaże,

i) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

j) zieleń urządzona;

2) maksymalny udział uzupełniającego sposobu zagospodarowania w zakresie usług bezpieczeństwa publicznego i usług kultury w powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynków – 49%;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,8,

b) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

8) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu 35^0 – 45^0,

b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;

c) dopuszcza się dachy płaskie na budynkach usługowych o powierzchni zabudowy większej niż – 200 m^2;

9) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;

10) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na – 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz usług kultury,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach bezpieczeństwa publicznego,

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usług sportu i rekreacji – 500 m^2.**

§ 10. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu S.G.1OS ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;

b) dla dominanty architektonicznej, na maksymalnie 25% powierzchni zabudowy – 18 m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,

b) minimalna – 0,05;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 85%;

5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 9 m;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 2%;

7) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu $38^0 – 47^0$;

8) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;

9) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania,

b) wszystkie miejsca do parkowania do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usług kultu religijnego – 200 m^2.**

§ 11. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu G.K.1IO ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną gospodarowania odpadami w zakresie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż związane z infrastrukturą gospodarowania odpadami,

e) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 5 m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na teren,

b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 12. 1. **Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:**

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy" w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów górniczych „Sieroszowice I" i „Rudna I" oraz pozostałej części gminy nie objętej planem miejscowym dla terenu górniczego „Głogów Głęboki- Przemysłowy" w granicach gminy Jerzmanowa zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/278/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Jerzy Wolski

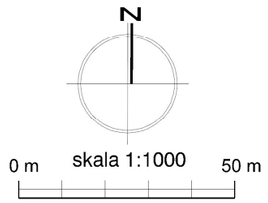
Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rysunek planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych



LEGENDA

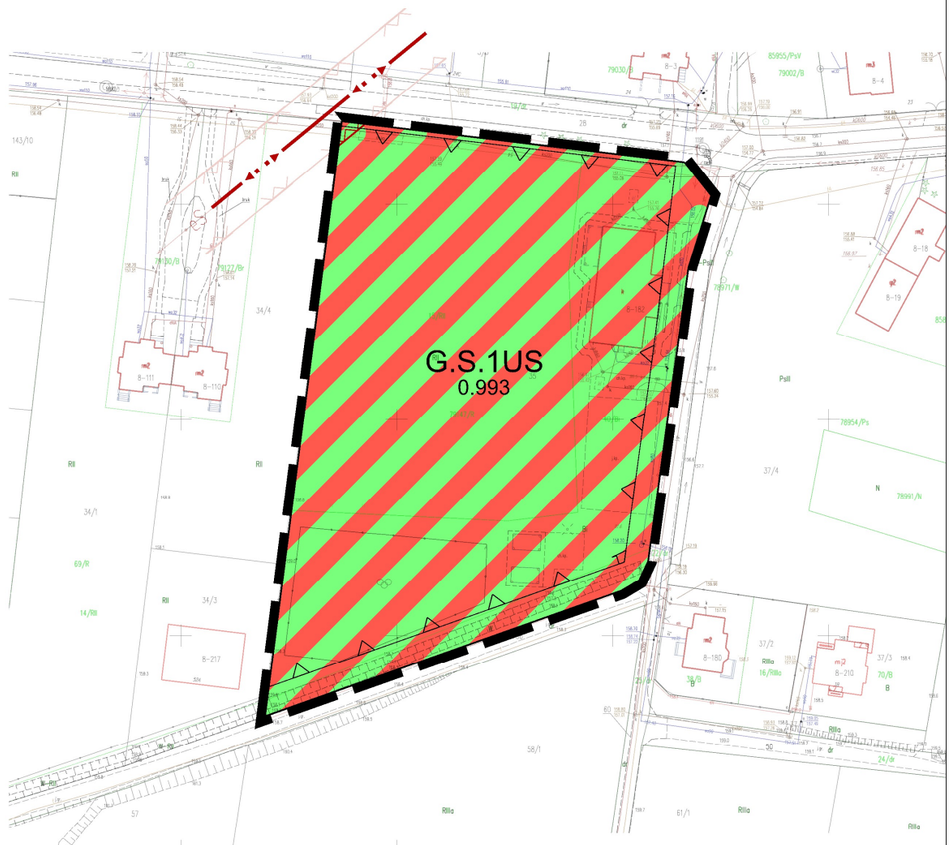
A1.US/U — Symbol przeznaczenia terenu
0.993 — Powierzchnia terenu [ha]

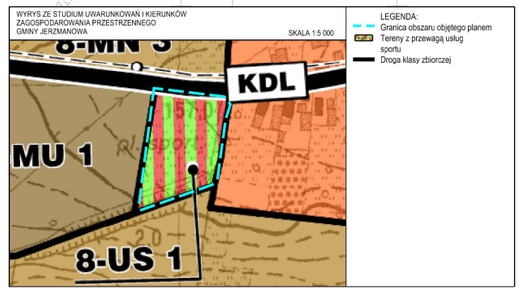
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- US — Teren zabudowy usług sportu i rekreacji
- Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 20 kV

ELEMENTY PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH LUB O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.1. — Złoże rudy miedzi "Głogów Głęboki - Przemysłowy"
- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.1. — Obszar i teren górniczy "Głogów Głęboki - Przemysłowy"
- eS — Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 KV





Rysunek planu, zał. graf. nr 1.1. do Uchwały Nr XXXIII/232/2020
Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 16 grudnia 2020 r.

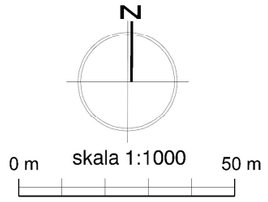
Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

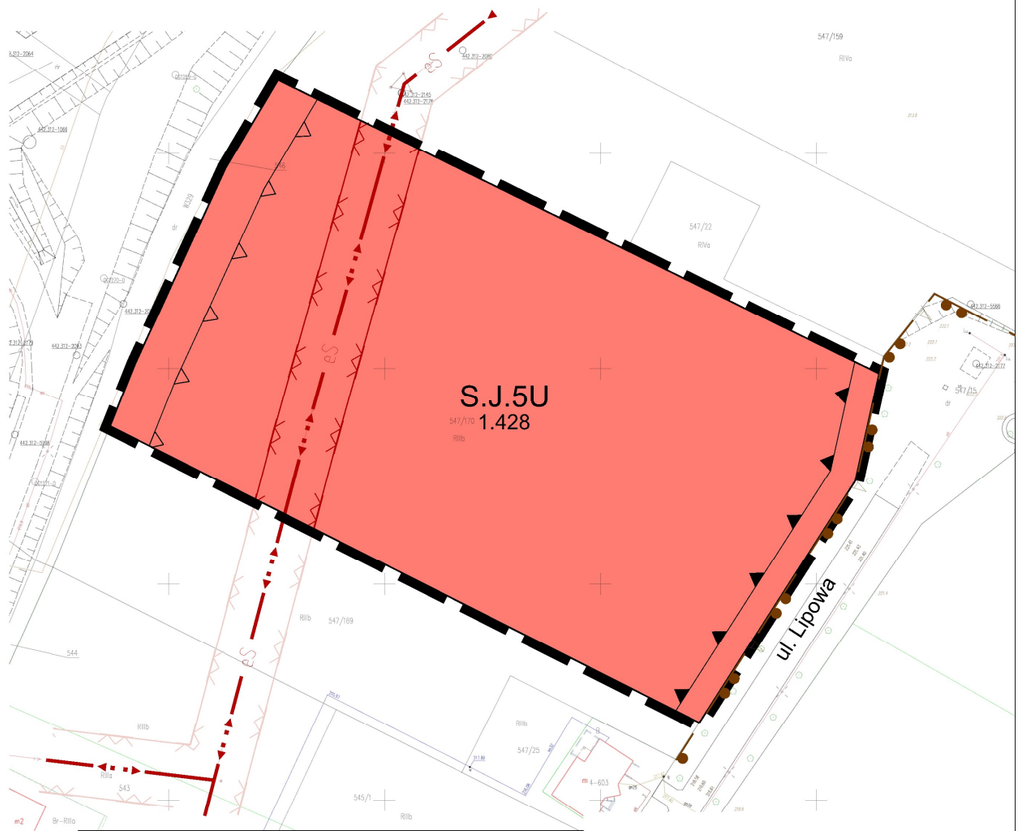
Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rysunek planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych





LEGENDA

B1.U 1.428 — Symbol przeznaczenia terenu

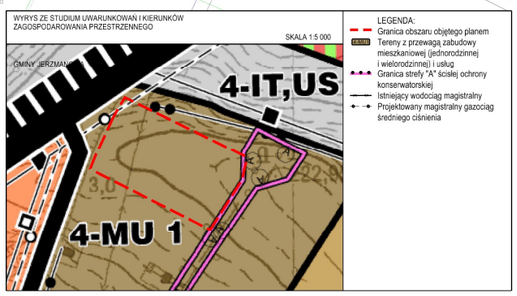
Powierzchnia terenu [ha]

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- U — Teren zabudowy usługowej
- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.2. — Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 20 kV

ELEMENTY PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH LUB O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- A — Granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej (poza obszarem mpzp)
- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.2. — Złoże rudy miedzi "Sieroszowice" wraz z występującym nad nim złożem soli kamiennej
- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.2. — Obszar i teren górniczy "Sieroszowice"
- eS — Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 KV



Rysunek planu, zał. graf. nr 1.2. do Uchwały Nr XXXIII/232/2020
Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 16 grudnia 2020 r.

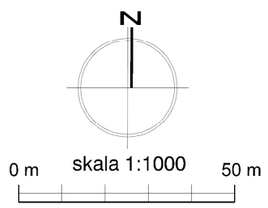
Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rysunek planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych





LEGENDA

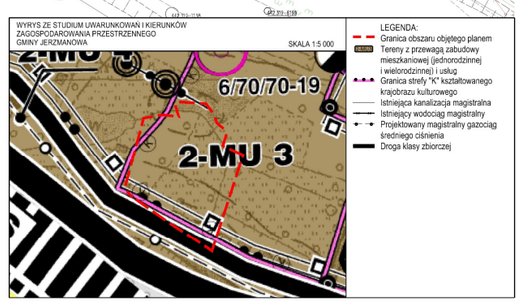
C1.MN-U 2.034 — Symbol przeznaczenia terenu
Powierzchnia terenu [ha]

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MU — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- OS — Teren zabudowy usług kultu religijnego
- Granica strefy "K" kształtowanego krajobrazu kulturowego

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.3. — Złoże rudy miedzi "Sieroszowice"
- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.3. — Obszar i teren górniczy "Sieroszowice"
- Granica terenu górniczego "Bądzów"



Rysunek planu, zał. graf. nr 1.3. do Uchwały Nr XXXIII/232/2020
Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 16 grudnia 2020 r.

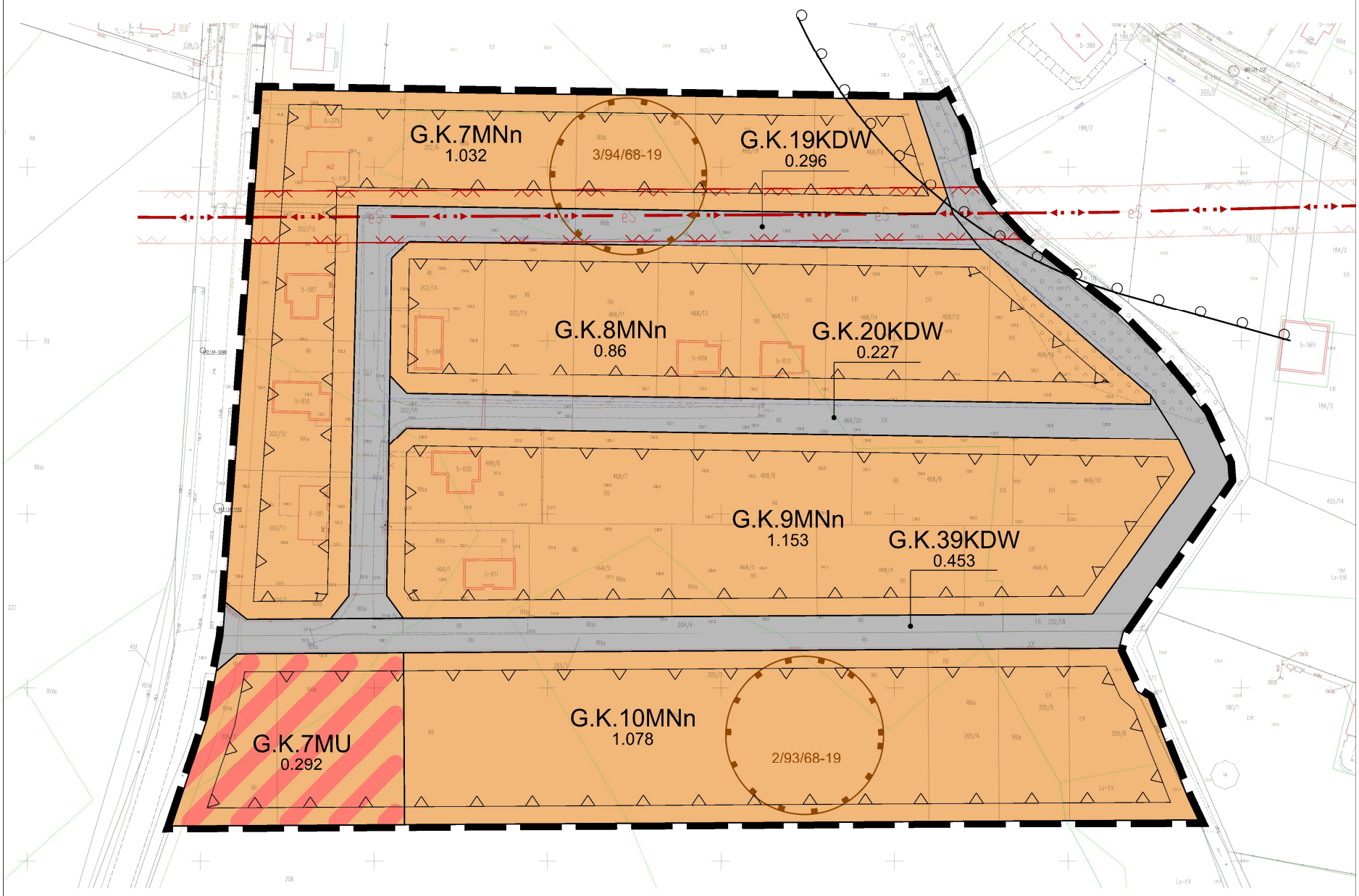
Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rysunek planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych



LEGENDA

D1.MN 1.034 — Symbol przeznaczenia terenu; Powierzchnia terenu [ha]

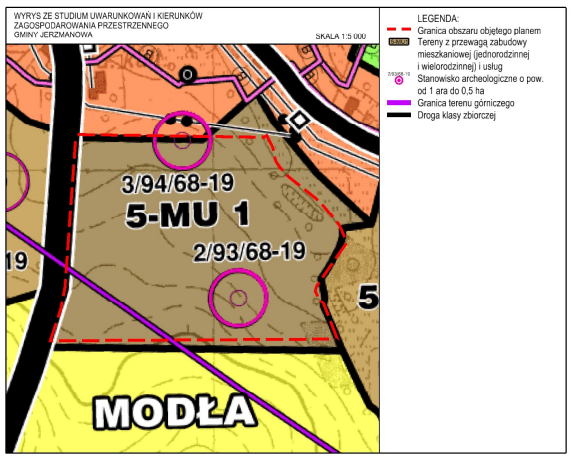
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

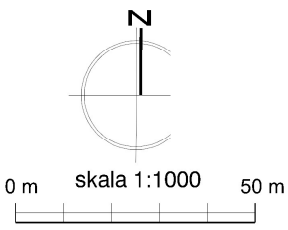
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNn — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- KDW — Teren dróg wewnętrznych
- 1/89/68-19 — Stanowisko archeologiczne
- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.4. — Strefa ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych
- Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 20 kV

ELEMENTY PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH LUB O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od 50 m do 150 m

- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.4. — Złoże rudy miedzi "Głogów Głęboki - Przemysłowy"
- CAŁY OBSZAR ZAŁ. 1.4. — Obszar i teren górniczy "Głogów Głęboki - Przemysłowy"
- eS — Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 KV





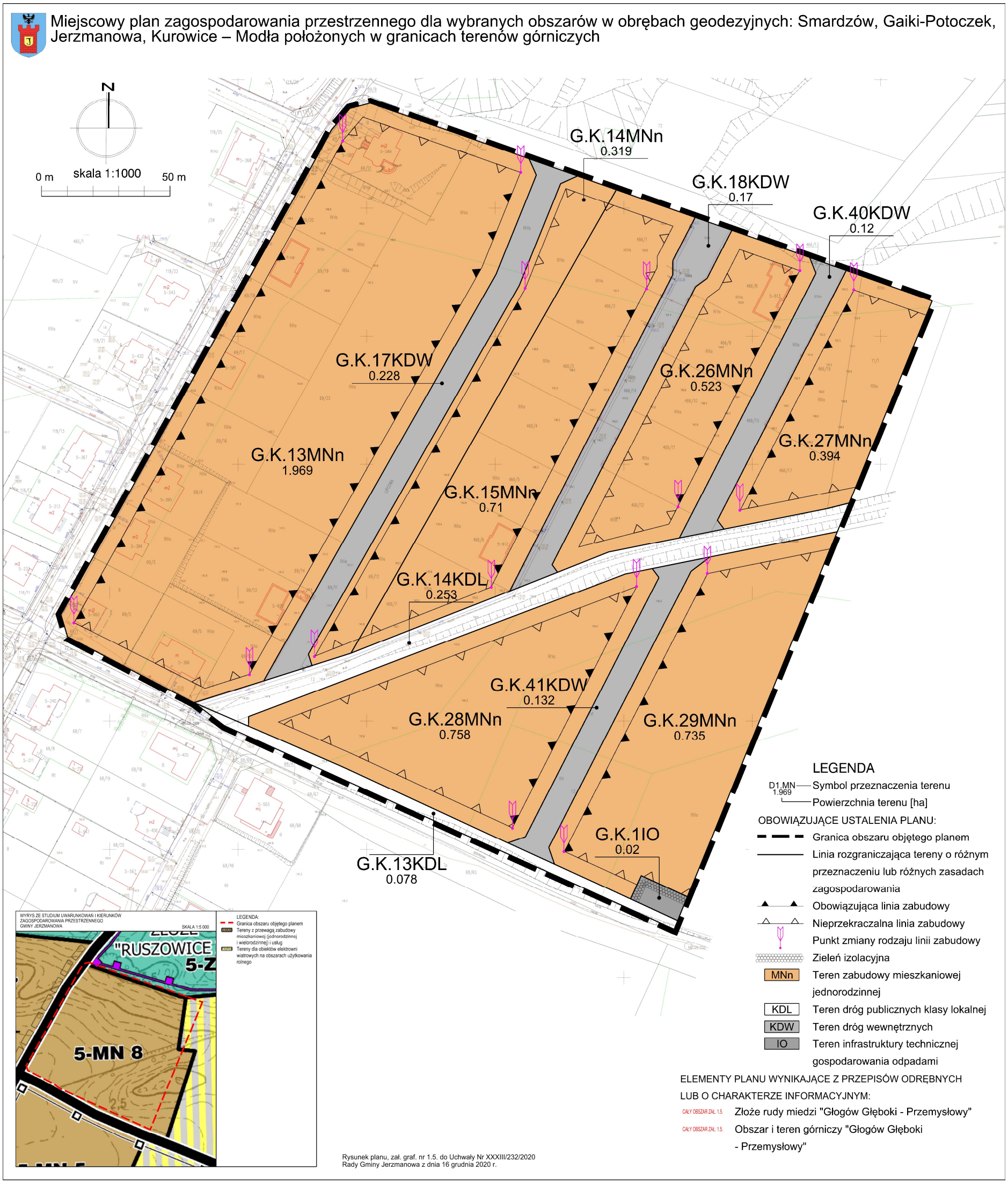
Rysunek planu, zał. graf. nr 1.4. do Uchwały Nr XXXIII/232/2020 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 16 grudnia 2020 r.

Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rysunek planu



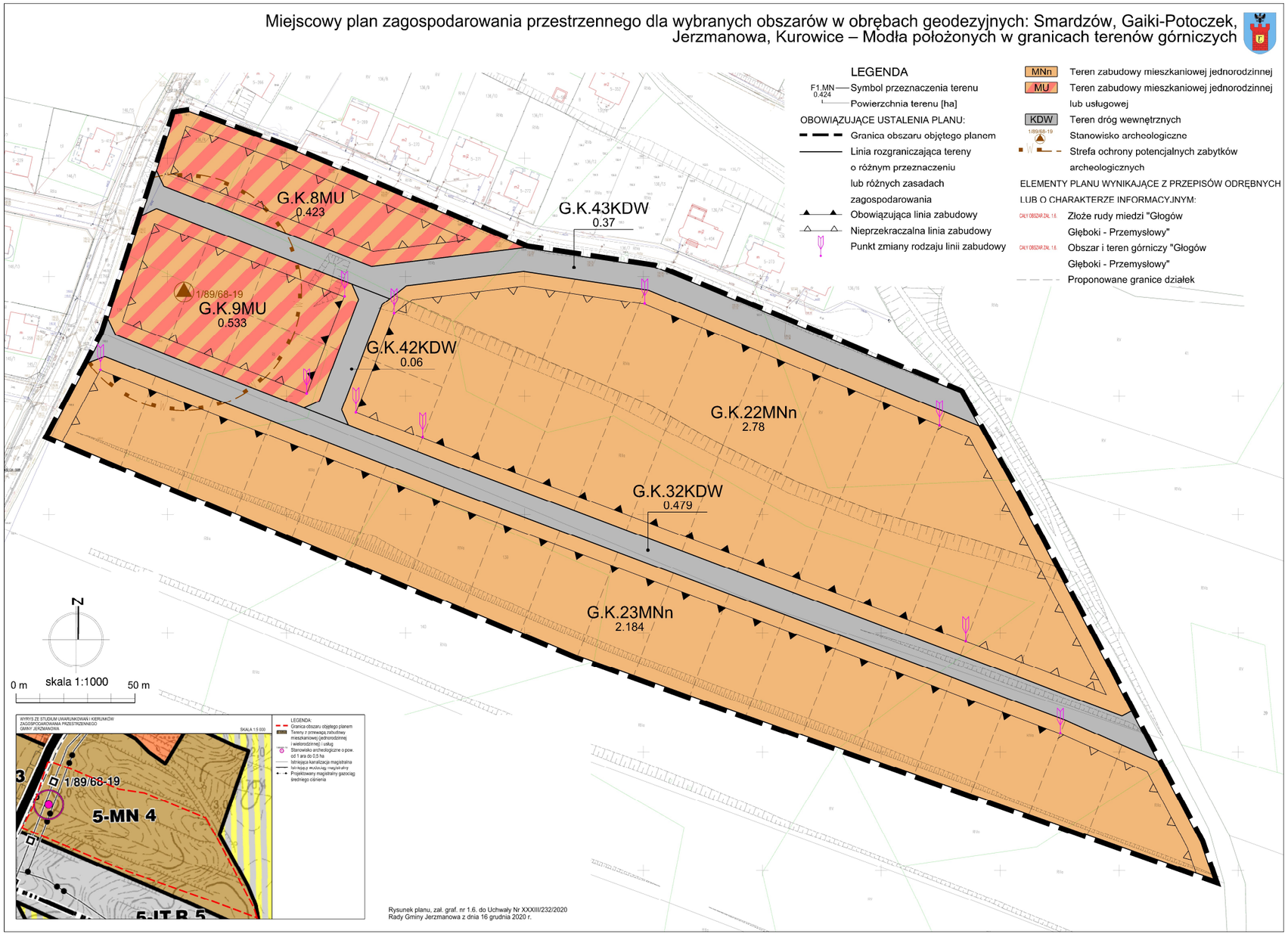
Rysunek planu, zał. graf. nr 1.5. do Uchwały Nr XXXIII/232/2020
Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 16 grudnia 2020 r.

Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jerzmanowa
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych

Rady Gminy Jerzmanowa nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), gdyż uwagi jakie wpłynęły do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały w pełni uwzględnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/232/2020

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jerzmanowa
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Jerzmanowa ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) z:

1) dochodów własnych budżetu miasta,

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

Dane przestrzenne

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Jerzmanowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębach: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice-Modła położonych w granicach terenów górniczych

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębach: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice-Modła położonych w granicach terenów górniczych przystąpiono na podstawie: Uchwały Nr IX/66/2019 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Smardzów położonego w granicach terenu górniczego "Głogów Głęboki-Przemysłowy" oraz Uchwały Nr XIV/96/2019 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice-Modła położonych w granicach terenów górniczych.

Celem planu miejscowego jest stworzenie kontekstu prawnego do realizacji zadania polegającego na budowie remizy we wsi Smardzów (załącznik 1.1), umożliwienie budowy obiektu sakralnego (załącznik nr 1.3) i lokalizacji Centrum opiekuńczo-mieszkalnego na terenie Gminy Jerzmanowa (załącznik nr 1.2) oraz usankcjonowanie nowych wydzieleń geodezyjnych, zmiany przebiegu linii zabudowy lub zmiany na inny rodzaj linii zabudowy oraz dostosowanie układów komunikacyjnych do sytuacji faktycznej (załączniki: 1.4, 1.5 i 1.6). Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), uwzględniając:

• Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium. Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowe obszary przede wszystkim pod funkcje: MNn – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji, U – teren zabudowy usługowej oraz OS – teren zabudowy usług kultu religijnego. Koncepcja sankcjonuje stan istniejący w zakresie istniejącej zabudowy, a także wprowadza nowe tereny inwestycyjne, jako uzupełnienie lub poszerzenie funkcji w sąsiedztwie, umożliwiając tym samym rozwój tego obszaru. Plan wyznacza także granice terenów komunikacji (w tym: KDL i KDW) oraz infrastruktury gospodarowania odpadami (IO). Nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jerzmanowa", które zostało przyjęte Uchwałą Nr XI/69/2007 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 26 czerwca 2007 r. ze zmianami.

Analizowane obszary znajdują się w granicach dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy" w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa, przyjęty uchwałą Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa – północna część gminy – obejmuje obszary zał. 1.1, zał. 1.4, zał. 1.5 i zał. 1.6;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów górniczych „Sieroszowice I" i „Rudna I" oraz pozostałej części gminy nie objętej planem miejscowym dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy" w granicach gminy Jerzmanowa, przyjęty uchwałą Nr XLII/278/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r. – południowa część gminy – obejmuje obszary zał. 1.2, zał. 1.3.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wprowadza względem ww. opracowań zmiany przede wszystkim w zakresie: przeznaczeń terenów, przebiegu linii zabudowy, czy układu komunikacyjnego.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe – mimo, że gmina Jerzmanowa jest gminą wiejską, na obszarach opracowania zaobserwować można krajobraz typowy dla terenów podmiejskich o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obecnie dominują tu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, towarzyszących usług sportu i rekreacji, tereny rolne i zielone, stopniowo wypierane na rzecz urbanizacji. W ramach ustaleń szczegółowych plan określa dla nich parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe. Obszary o znaczących walorach architektonicznych i krajobrazowych zostały objęte ochroną w ramach stref: „B" –

ochrony konserwatorskiej (zał. 1.2) oraz „K” – kształtowanego krajobrazu kulturowego (zał. 1.3). Na przedmiotowym obszarze nie występują, ani też nie ustala się indywidualnej ochrony konserwatorskiej.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym plan nie wprowadza ustaleń w tym zakresie.

• Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

W zasięgu opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Tereny położone w obrębach geodezyjnych Jerzmanowa (zał. 1.2) i Potoczek (zał. 1.3) znajdują się w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi „Sieroszowice”, w tym z występującym nad nim złożem soli kamiennej, dla którego wyznaczono obszar i teren górniczy „Sieroszowice”. Pozostałe tereny (zał. 1.1, 1.4, 1.5, 1.6) znajdują się w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy”, dla którego wyznaczono obszar i teren górniczy o tej samej nazwie. Ponadto część obszaru (zał. 1.3) znajduje się w granicach terenu górniczego „Bądzów”.

Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Istniejąca rolnicza przestrzeń produkcyjna zostanie przekształcona w wyniku realizacji planu, jednak już w planach dotychczas obowiązujących tereny te przeznaczone były na cele inne niż rolnicze. Część gruntów zaliczana jest do chronionych (II-III klasa bonitacyjna), posiadają one już jednak zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolne. Grunty leśne nie występują.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową – na poziomie 2-40%. Wartość 2% dotyczy stosunkowo niewielkich terenów: S.G.1OS i G.K.14MNn (w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym) i wynika z niewielkich możliwości zagospodarowania. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych pod zainwestowanie wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

W granicach planu występuje strefa od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu: od 50 m do 150 m. W jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi.

Ponadto wyznaczony został teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami, przeznaczony do lokalizacji kontenerów do selektywnego zbierania odpadów (PSZOK).

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym strefę „B” – ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Jerzmanowa, ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz strefę „K” - kształtowania krajobrazu kulturowego. Dodatkowo, w przypadku powiązania terenu S.J.5U z drogowym układem zewnętrznym – ul. Lipową, znajdującą się poza obszarem planu, należy uwzględnić drzewa z gatunku lipa drobnolistna wchodzące w skład alei lipowej, stanowiącej komponent zabytkowego założenia parkowego w Jerzmanowej. W granicach obszaru opracowania występują trzy stanowiska archeologiczne (3/94368-19, 2/93/68-19 oraz 1/89/68-19), plan ponadto wprowadza strefy ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych. Dla stanowisk archeologicznych oraz dla stref ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych ustala ochronę nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem oraz nakazuje uwzględnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na inne obiekty zabytkowe znajdujące poza obszarem planu.

• Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom

ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska i przyrody, m.in.:

- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

- w zakresie ochrony przed hałasem ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnie z przepisami odrębnymi: na terenach MNn zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MU zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, na terenie US zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na terenie U zagospodarowanym pod usługi pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,

- dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczalnej – 100 kW;

- zakazuje lokalizowania usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami (za wyjątkiem terenu IO), związanych z obróbką: kamienia, metali lub drewna z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych oraz stacji paliw.

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości jak w ww. przepisach. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Dodatkowo nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb ww. osób.

• Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowe obszary znajdują się w przestrzeni o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, rekreację, jak i prowadzenie szeroko rozumianej działalności gospodarczej w ramach zabudowy usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy.

• Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób nie stojący w sprzeczności z obowiązującym Studium.

• Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

• Potrzeby interesu publicznego – poprzez zabezpieczenie terenu usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, oraz umożliwienie realizacji usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Ponadto plan wyznacza tereny dróg publicznych oraz teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami, gdzie planuje się zlokalizować kontenery do selektywnego zbierania odpadów.

• Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

• Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, jak również ogłoszenie o wyłożeniu ww. dokumentów do publicznego wglądu, organizacji dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, jak i sam projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, udostępniono również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Uwagi do projektu planu mogły być składane w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

• Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr IX/66/2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Smardzów położonego w granicach terenu górniczego "Głogów Głęboki-Przemysłowy" Rada Gminy Jerzmanowa podjęła dnia 22 maja 2019 r., a uchwałę Nr XIV/96/2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice-Modła położonych w granicach terenów górniczych - dnia 25 września 2019 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Jerzmanowa kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- przedłożył projekt planu Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (GKUA) celem zaopiniowania;

- uzyskał opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko od organów i instytucji i wprowadził stosowne zmiany, przy czym nie uwzględnił opinii Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., Biuro w Poznaniu, gdyż przesyłowa linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Żukowice – Polkowice, ani też pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach) nie znajdują się w granicy planu miejscowego;

- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu w terminie od 14 sierpnia 2020 r. – do 4 września 2020 r., w tym czasie zorganizował dyskusję publiczną w dniu 4 września 2020 r. i określił tryb składania uwag do projektu panu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

- ziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;

- przedłożył Radzie Gminy Jerzmanowa projekt planu wraz z załącznikami celem uchwalenia.

• Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala: zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania pozostają zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie na cele mieszkaniowe i usługowe. Jednocześnie plan, w ramach interesu publicznego, rezerwuje tereny pod usługi sportu i rekreacji i usługi kultu religijnego, a także umożliwia lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi. Wyznacza także tereny dróg publicznych oraz teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami, gdzie gmina planuje się zlokalizować kontenery do selektywnego zbierania odpadów.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla niniejszego projektu planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne, wyrażone złożonymi wnioskami) wskazują na słuszność przyjętych rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa lokalizowana będzie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje użytkownikom terenu możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji publicznej w Jerzmanowej nie jest zbyt dobrze rozwinięty. Odbywa się on za pośrednictwem Komunikacji Miejskiej Sp. z o. o. w Głogowie. W granicach planu nie występują przystanki komunikacji publicznej. Najbliższymi przystankami są: Jerzmanowa (oddalony o ok. 560 m od terenu S.J.5U – zał. 1.2) i Smardzów (oddalony o ok. 330 m od terenu G.S.1US – zał. 1.1.). Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Głogowie.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów – plan miejscowy nie wprowadza szczegółowych ustaleń w tym zakresie, jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XXV/175/2016 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 5 sierpnia 2016 r.

Cały analizowany obszar znajduje się w zasięgu dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tj.:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa, przyjętego uchwałą Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa;

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów górniczych „Sieroszowice I” i „Rudna I” oraz pozostałej części gminy nie objętej planem miejscowym dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa, przyjętego uchwałą Nr XLII/278/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.

W „wynikach analizy…” stwierdzono aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie nie wykluczono możliwości dokonywania zmian dokumentów planistycznych. Zakres tych zmian może być realizacją bieżących potrzeb zgłaszanych na przykład przez mieszkańców gminy, ale również wynikać z obowiązków narzuconych samorządom przez zmieniające się przepisy dotyczące planowania przestrzennego. Rozpoznanie tych potrzeb będzie warunkowało kolejność przystępowania do sporządzania poszczególnych dokumentów planistycznych. Zaprojektowane rozwiązania procedowanego planu miejscowego wynikają zarówno ze zgłoszonych potrzeb mieszkańców jak i potrzeb gminnych. Zatem Wójt Gminy Jerzmanowa przystępując do sporządzenia planu nie naruszył uchwały w sprawie „aktualności…”.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Uchwalenie oraz realizacja ustaleń miejscowego planu przyniesie gminie zyski finansowe z tytułu podatku od gruntów i budynków wzrastających w miarę sukcesywnego rozwoju zabudowy oraz podatku od czynności cywilnoprawnych związanych z obrotem nieruchomościami. Jednocześnie budowa wyznaczonej drogi publicznej będzie generowała koszty.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.