UCHWAŁA NR XLII/317/2018
RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 29 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice – część I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r, poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr VII/45/2015 Rady Gminy Żukowice z dnia 28 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice oraz uchwałą nr XXV/186/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 28 listopada 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/45/2015 z dnia 28 maja 2015r., po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice" przyjętego uchwałą nr XXVI/199/2016 z 30 grudnia 2016r., Rada Gminy Żukowice uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice – część I, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów,

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) obowiązująca linia zabudowy - linia, na której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku lub jej część; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m; linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy uzupełniającej,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących budowlami infrastruktury technicznej; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;

3) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,

5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,

6) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,

7) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,

8) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,

9) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, łączność, gastronomia, handel, kultura, obsługa firm, obsługa ludności, usługi weterynaryjne, oświata i wychowanie, opieka zdrowotna, turystyka, rozrywka i wypoczynek, rzemiosło,

10) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, które nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) symbole określające przeznaczenie terenów,

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) stanowiska archeologiczne,

6) zabytkowy układ ruralistyczny wsi, tożsamy ze strefą ochrony zabytków archeologicznych,

7) strefa ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MN/U,

3) teren zabudowy zagrodowej – RM,

4) teren sportu i rekreacji – US,

5) teren rolniczy – R,

6) teren lasów – ZL,

7) teren cmentarza – ZC,

8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS,

9) teren drogi publicznej – główna – KD-G,

10) teren drogi publicznej – zbiorcza – KD-Z,

11) teren drogi publicznej – lokalna – KD-L,

12) teren drogi publicznej – dojazdowa – KD-D,

13) teren drogi wewnętrznej – KDW,

14) teren komunikacji kolejowej – KK,

15) teren drogi transportu rolniczego – KDR,

16) teren infrastruktury technicznej – wodociągi – W,

17) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja – K,

18) teren infrastruktury technicznej – IT.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)" zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dla złóż rud miedzi „Radwanice-Gaworzyce" i „Bytom Odrzański" obowiązują przepisy odrębne,

3) dla strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują przepisy odrębne,

4) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,

5) wykonanie dróg, placów postojowych i do zawracania samochodów należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych,

6) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni,

7) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,

8) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,

9) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:

   a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenów 1.MN/U i 2.MN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego

   c) dla terenów 1RM, 2.RM, 3.RM i 4.RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej,

   d) dla terenów 1.US i 2.US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla nowej zabudowy w zabytkowym układzie ruralistycznym wsi Dobrzejowice, Czerna, Brzeg Głogowski, Kłoda, Słoćwina ustala się:

   a) geometrię dachu – układ połaci dachowych: dach dwuspadowy, symetryczny, o kacie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 45^0,

   b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnej czerwieni, matowa,

   c) stosowanie materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa,

   d) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewna i drewnianych bali nieotynkowanych, kamienia, sztucznego kamienia oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding,

   e) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt, w elewacjach, w przypadku podparcia dachu ganku, należy stosować lekką konstrukcję drewnianą,

   f) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz elektrowni wiatrowych,

g) w granicach zabytkowych układów ruralistycznych ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne i znajdujące się w nich wytwory bądź ślady egzystencji i działalności człowieka albo zabytki ruchome,

2) dla nowej zabudowy w strefie ochrony krajobrazu kulturowego wsi Czerna, Brzeg Głogowski, Słoćwina ustala się:

a) geometrię dachu – układ połaci dachowych: dach dwuspadowy, symetryczny, o kacie nachylenia połaci dachowych od 35^0 do 45^0,

b) pokrycie dachu: dachówką ceramiczna lub cementową w kolorze naturalnej czerwieni, matowa,

c) stosowanie materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa,

d) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewna i drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding,

e) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt, w elewacjach, w przypadku podparcia dachu ganku, należy stosować lekką konstrukcję drewnianą, lub filar o przekroju kwadratu,

f) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz elektrowni wiatrowych,

3) dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków: 4/50/67-17, 1/58/67-18, 1/71/67-18, 2/31/67-18, 2/59/67-18, 3/77/67-18, 4/66/67-18 ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) dla stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków: 5/51/67-17, 9/35/67-17, 10/29/67-17, 11/23/67-17, 11/89/67-17, 13/21/67-17, 13/88/67-17, 14/52/67-17, 15/22/67-17, 15/84/67-17, 16/30/67-17, 17/83/67-17, 18/85/67-17, 19/82/67-17, 20/31/67-17, 21/32/67-17, 21/86/67-17, 28/20/67-17, 35/87/67-17, 36/96/67-17, 37/97/67-17, 1/1/67-18, 1/60/67-18, 1/96/67-18, 2/2/67-18, 2/40/67-18, 2/72/67-18, 2/75/67-18, 3/17/67-18, 3/20/67-18, 3/38/67-18, 3/63/67-18, 4/16/67-18, 4/62/67-18, 4/74/67-18, 5/18/67-18, 5/21/67-18, 5/32/67-18, 5/61/67-18, 5/65/67-18, 5/97/67-18, 6/25/67-18, 6/19/67-18, 6/33/67-18, 6/44/67-18, 6/64/67-18, 7/80/68-18, 7/24/67-18, 7/90/67-18, 8/15/67-18, 8/28/67-18, 9/26/67-18, 9/73/67-18, 10/3/67-18, 10/104/67-18, 12/34/67-18, 13/5/67-18, 13/35/67-18, 14/36/67-18, 14/91/67-18, 15/27/67-18, 16/39/67-18, 16/100/67-18, 17/42/67-18, 18/4/67-18, 19/79/67-18, 19/102/67-18, 20/103/67-18, 32/106/67-18, 33/107/67-18, 39/99/67-18, 1/74/67-18, 6/79/68-18, 7/80/68-18, 9/72/68-18, 10/73/68-18, 14/92/68-18, 15/93/68-18, 16/94/68-18 ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) dla strefy ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych wraz z terenami z nimi sąsiadującymi ustala się: ochronę znajdujących się w niej zabytków archeologicznych w tym również nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki:

a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej nie może być mniejsza niż $1000m^2$, bliźniaczej nie może być mniejsza niż $500m^2$ (na jedno mieszkanie),

b) dla terenów 1.MN/U i 2.MN/U nie może być mniejsza niż $1000m^2$,

c) dla pozostałych terenów nie ustala się: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

2) szerokość frontu działki (z wyłączeniem działek narożnych):

a) dla terenów 1.MN, 2.MN i 3.MN, nie może być mniejsza niż 10m,

b) dla terenu 2.MN/U nie może być mniejsza niż 15m,

c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (z wyłączeniem działek narożnych):

a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN i 2.MN/U nie może być mniejszy niż 70^0,

b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów,

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg,

3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, dopuszcza się zlokalizowanie obu miejsc w garażu,

   b) dla zabudowy usługowej i usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50m^2 powierzchni usługowej jeżeli powierzchnia usług nie przekracza 100m^2, minimum 1 miejsce parkingowe na każde 75m^2 powierzchni usługowej jeżeli powierzchnia usług przekracza 100m^2,

   c) dla sportu i rekreacji minimum 5 miejsc parkingowych na 1 zatrudnionego,

4) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:

   a) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych terenów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

   c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,

   d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,

   e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,

   f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

2) zaopatrzenie w wodę:

   a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,

   b) z indywidulanych ujęć wody,

   c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy wodociągowych,

3) odprowadzanie ścieków:

   a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy dystrybucyjnej kanalizacji sanitarnej,

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

   a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych:

- systemem dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,

- retencjonowanie lub rozsączanie na działce,

b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, systemem dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,

c) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej,

5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci i systemów drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieci te i systemy drenarskie należy przebudować,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, sieci dystrybucyjnej,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych, dopuszcza się przebudowę jednotorowych linii napowietrznych 110kV i 20kV na dwutorowe, a także budowę linii napowietrznych wielonapięciowych,

c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,

b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy gazowych,

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:

- gazem,

- energią elektryczną,

- z dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej,

- paliwami ciekłymi i stałymi,

b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,

c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy ciepłowniczych.

9) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,

10) dopuszcza się odnawialne źródła energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

11) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,

12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów przesyłowych infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację przesyłowej infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,

2) dla napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV relacji Leśniów – Żukowice, zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się:

a) budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220kV,

b) odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu,

c) rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca,

d) eksploatację i modernizację istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220kV oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu,

3) dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia (PN 6.3MPa DN 200) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów:

1) wzdłuż terenów komunikacji kolejowej obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) wzdłuż istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych ustala się ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych,

3) wzdłuż przebiegu przesyłowej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Leśniów-Żukowice ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu dla terenów położonych w pasie technologicznym wzdłuż linii o szerokości 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) wzdłuż przebiegu dystrybucyjnych linii napowietrznych elektroenergetycznych ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w pasach technologicznych wzdłuż tych linii o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej w obu kierunkach o wymiarach:

a) 3m – dla linii o napięciu 1kV,

b) 10m – dla linii o napięciu 20kV,

c) 15m – dla linii o napięciu 110kV (dla wielotorowej linii 110kV pas o szerokości 40m), ustalone w powyższy sposób szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne,

5) wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia (PN 6.3MPa DN 200) ustala się strefę kontrolowaną, w wielkości 15m licząc do osi gazociągu, jak na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych,

6) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazano na rysunku planu:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,

4) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, na całym obszarze objętym planem, wskazuje się inwestycję celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim: „likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa Dolnośląskiej Sieci Szkieletowej”.

§ 15. 1. Dla obszaru i terenu górniczego „Gaworzyce” obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się dla obszarów w granicach udokumentowanych złóż rud miedzi uwzględnienie zamiarów KGHM, dotyczących uruchomienia eksploatacji rud miedzi ze złóż „Radwanice-Gaworzyce” i „Bytom Odrzański”.

3. W zasięgu terenów górniczych wyznaczonych dla eksploatacji złóż rud miedzi, w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach, uwzględnienie występowania wpływów podziemnej eksploatacji górniczej.

4. W zasięgu terenów górniczych wyznaczonych dla eksploatacji złóż rud miedzi, dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) uzupełniające:

   a) usługi - usługi nieuciążliwe,

   b) infrastruktura techniczna,

   c) zieleń,

   d) miejsca parkingowe, garaże,

   e) budynki gospodarcze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenów 1.MN, 2.MN i 3.MN ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,

2) dla terenu 4.MN nie ustala się linii zabudowy, ze względu na brak takiej potrzeby,

3) ustala się dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,

4) dla nowej zabudowy objętej zabytkowym układem ruralistycznym wsi, obowiązują ustalenia §7,

5) dla nowej zabudowy objętej strefą ochrony krajobrazu kulturowego wsi, obowiązują ustalenia §7,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

   a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12m,

   b) dla budynków wolnostojących garażowych i gospodarczych: 6m,

   c) dla budowli: 12m,

4) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym poddasze użytkowe,

5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 0,7,

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%,

7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

8) dopuszcza się usługi tylko w parterach budynków mieszkalnych, ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży 400m^2,

9) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane,

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej 1000m^2, bliźniaczej 500m^2 (na jedno mieszkanie).

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN/U, 2.MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (usługi), występujące łącznie lub rozdzielnie,

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń,

c) miejsca parkingowe, garaże,

d) budynki gospodarcze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1.MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,

2) dla terenu 2.MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,

3) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy usługowej w formie: wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

4) dla nowej zabudowy objętej zabytkowym układem ruralistycznym wsi, obowiązują ustalenia §7,

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej : 12m,

b) dla budynków garaży: 6m,

c) dla budynków gospodarczych 12m,

d) dla budowli: 12m,

6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie plus poddasze użytkowe,

7) ustala się kształt dachów: stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci od 35^0 do 50^0,

8) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,

9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 0,7,

10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 40%,

11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25% powierzchni działki budowlanej,

12) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RM, 2.RM, 3.RM , 4.RM ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

2) uzupełniające:

a) bazy, składy i magazyny,

b) infrastruktura techniczna,

c) uprawy rolne i ogrodnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenów 1.RM i 2.RM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,

2) dla terenów 3.RM i 4.RM nie ustala się linii zabudowy, ze względu na brak takiej potrzeby,

3) dla nowej zabudowy objętej zabytkowym układem ruralistycznym wsi, obowiązują ustalenia §7,

4) dla nowej zabudowy objętej strefą ochrony krajobrazu kulturowego wsi, obowiązują ustalenia §7,

5) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy na 12m,

6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie plus poddasze użytkowe,

7) ustala się kształt dachów: stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci od 35^0 do 50^0,

8) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,

9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,0,

10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 70%,

11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25% powierzchni działki budowlanej,

12) dopuszcza się bazy, składy i magazyny tylko w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o powierzchni terenu nie przekraczającej 5000m^2 oraz o powierzchni pod budynkami nie przekraczającej 2000m^2,

13) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych,

14) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:

a) remonty,

b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.US, 2.US ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: sport i rekreacja – strzelnice sportowe,

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń,

c) parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi,

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: rolniczy – grunty rolne,

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) grunty leśne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy – grunty leśne,

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) grunty rolne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych,

3) dla terenów 5.ZL i 16.ZL wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia (PN 6.3MPa DN 200), obowiązuje przecinka leśna (wydzielony pas gruntu bez drzew i krzewów) o szerokości 2m, licząc od osi gazociągu do pni drzew lub do krzewów, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZC, 2.ZC ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: cmentarz,

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń,

c) parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się kaplice,

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m,

3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym poddasze użytkowe,

4) ustala się kształt dachów: stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci od 35^0 do 50^0,

5) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,

6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01 maksymalną 0,5,

7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 70%

8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: wódy powierzchniowe śródlądowe,

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) urządzenia wodne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,

2) dopuszcza się zbiornik retencyjny.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-G, 2.KD-G ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna - główna (droga wojewódzka),

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1.KD-G szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego,

2) dla terenu 2.KD-G szerokość w liniach rozgraniczających od 16m do 22m, zgodnie z rysunkiem planu – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego,

3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1,

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z, 6.KD-Z, 7.KD-Z ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna - zbiorcza,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 15m oraz jak na rysunku planu,

2) dla terenu 2.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających od 13m do 25m oraz jak na rysunku planu,

3) dla terenu 3.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 18m oraz jak na rysunku planu,

4) dla terenu 4.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 14m oraz jak na rysunku planu,

5) dla terenu 5.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 7m oraz jak na rysunku planu,

6) dla terenu 6.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 9m oraz jak na rysunku planu,

7) dla terenu 7.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 24m oraz jak na rysunku planu,

8) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1,

9) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-L, 2.KD-L ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna - lokalna,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 13m oraz jak na rysunku planu,

2) dla terenu 2.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 24m oraz jak na rysunku planu,

3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1,

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna – dojazdowa (poszerzenie drogi),

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 1m do 4m oraz jak na rysunku planu,

2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1,

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga wewnętrzna,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 16m oraz jak na rysunku planu,

2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KK, 2.KK, 3.KK ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren komunikacji kolejowej,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

2) linie kolejowe wraz z niezbędną infrastrukturą,

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) kolejowe tereny zamknięte.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym:

1) „Modernizacja linii CE59 na odcinkach Wrocław – Zielona Góra – Szczecin, Kędzierzyn Koźle – Chałupki oraz Wrocław – Międzylesie”,

2) „Modernizacja linii kolejowej nr 273 na odcinku Głogów – Zielona Góra – Rzepin – Dolna Odra”.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDR, 2.KDR, 3.KDR ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga transportu rolniczego,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1.KDR szerokość w liniach rozgraniczających 8m oraz jak na rysunku planu,

2) dla terenów 2.KDR, 3.KDR szerokość w liniach rozgraniczających 5m oraz jak na rysunku planu,

3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.W, 2.W, 3.W, 4.W, 5.W, 6.W, 7.W, 8.W ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – wodociągi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów,

2) ustala się dowolny kształt dachu,

3) nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki i 1,5m od tej granicy,

5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,0,

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 100%,

7) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiej potrzeby,

8) dopuszcza się studnie,

9) dopuszcza się inną infrastrukturę techniczną.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.K ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – kanalizacja.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów,

2) ustala się dowolny kształt dachu,

3) nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki i 1,5m od tej granicy,

5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,0,

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 100%,

7) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiej potrzeby,

8) dopuszcza się inną infrastrukturę techniczną.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IT ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów,

2) ustala się dowolny kształt dachu,

3) nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki i 1,5m od tej granicy,

5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,0,

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 100%,

7) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiej potrzeby,

8) dopuszcza się stację pomiaru powietrza.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 34. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem następującą wielkości stawki procentowej 30%.

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Stachak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/317/2018

Rady Gminy Żukowice

z dnia 29 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r, poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Żukowice stwierdza, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice – część I, do publicznego wglądu (w okresie od 22.02.2018r. do 15.03.2018r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 29.03.2018r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice – część I, ze względu na brak takich uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/317/2018

Rady Gminy Żukowice

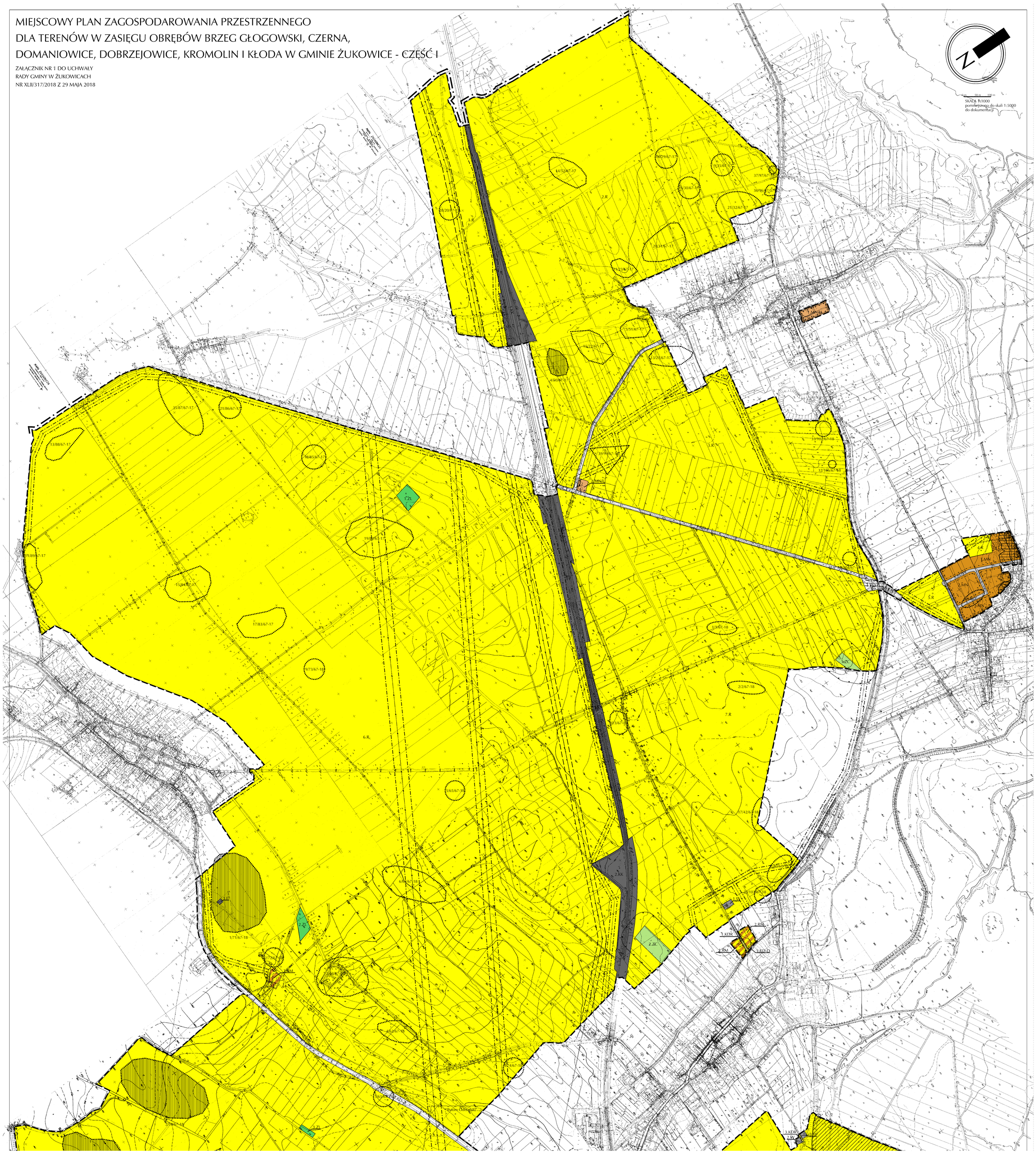
z dnia 29 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

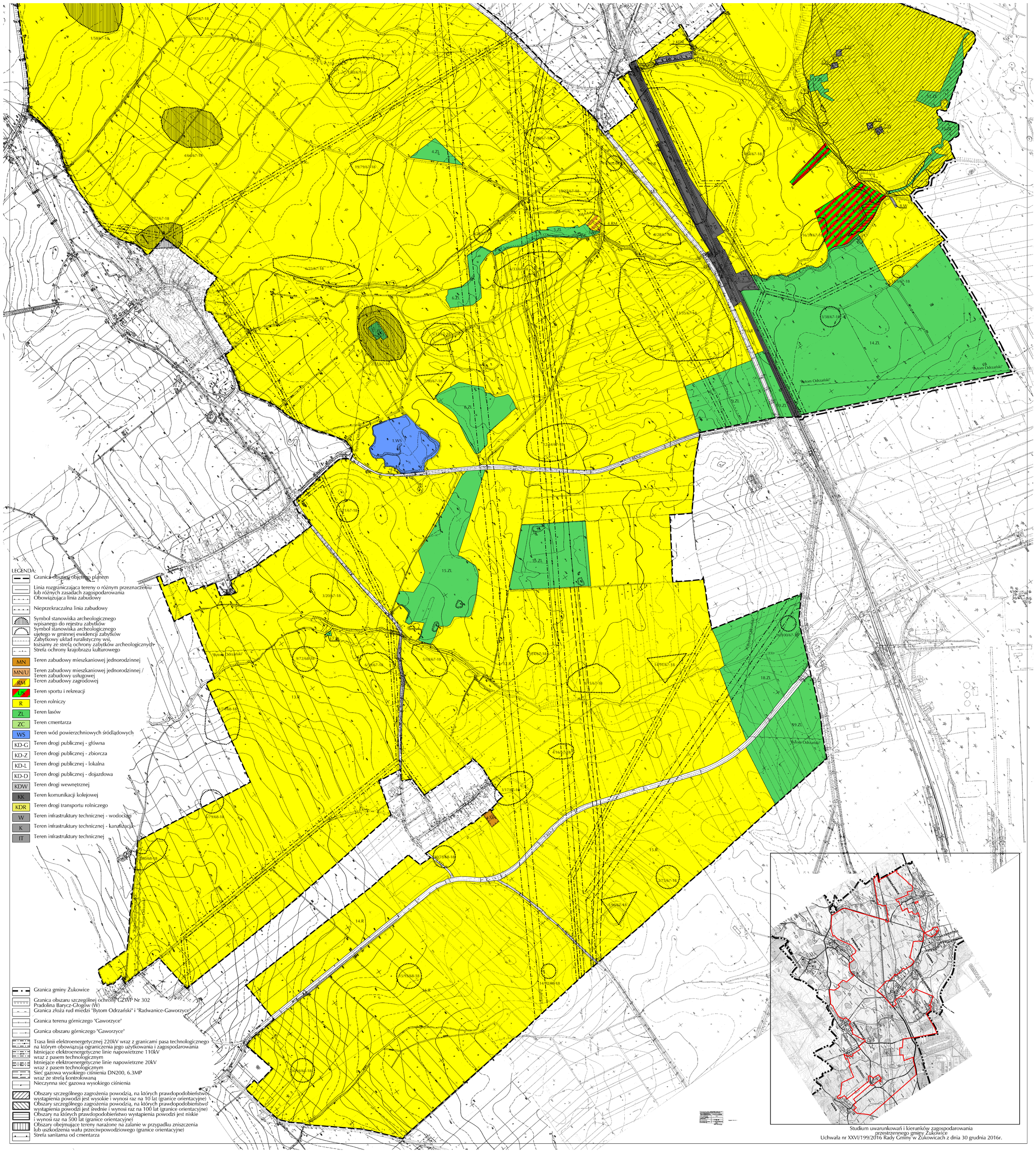
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W ZASIĘGU OBRĘBÓW BRZEG GŁOGOWSKI, CZERNA, DOMANIOWICE, DOBRZEJOWICE, KROMOLIN I KŁODA W GMINIE ŻUKOWICE - CZĘŚĆ I

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY W ŻUKOWICACH
NR XLII/317/2018 Z 29 MAJA 2018



Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr XLII/317/2018
Rady Gminy Żukowice
z dnia 29 maja 2018 r.



Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r, poz. 1073 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice – część I, podjętej na podstawie uchwały nr VII/45/2015 Rady Gminy Żukowice z dnia 28 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice oraz uchwałą nr XXV/186/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 28 listopada 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/45/2015 z dnia 28 maja 2015r.

1.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.**

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy (dla budynków i budowli), kształtu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju pokrycia dachu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, lokalizację obiektów budowlanych zgonie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, ochrony złóż rud miedzi „Radwanice-Gaworzyce” i „Bytom Odrzański” zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wyznaczenie stref sanitarnych od cmentarzy, przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, kompensacji powierzchni biologicznie czynnych, zagospodarowania usuwanych bądź przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji mas ziemnych pod rekultywację lub w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW. Projekt miejscowego planu wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W toku postępowania uzyskano wymaganą zgodę. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Gminy wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: stanowisk archeologicznych, zabytkowych układów ruralistycznych wsi i stref ochrony zabytków archeologicznych. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej (m.in. napowietrzne przesyłowe linie elektroenergetyczne 220kV

oraz przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia), stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych i cmentarzy, wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez rezygnację z lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem oraz zachowanie pozostałych ustaleń obowiązującego planu z dostosowaniem ich do bieżących wymagań prawnych. Tereny planu są częściowo zainwestowane, dobrze skomunikowane poprzez istniejącą sieć dróg publicznych, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną.

7)Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców dotyczących likwidacji zapisów w obowiązującym planie, które zezwalały na lokalizację na terenie gminy Żukowice farmy wiatrowej. Zapoznano się ze strukturą własności terenów objętych planem. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.

9)Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1405 ze zm.).

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag.

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (obszar planu jest częściowo wyposażony w sieć wodociągową, dopuszcza się własne ujęcia wody). Dla stref sanitarnych od istniejących cmentarzy obowiązują przepisy odrębne. Całe strefy sanitarne od istniejących cmentarzy została ujęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice.

2.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1)Ważony był interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag,

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania; interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie likwidacji zapisów zezwalających lokalizowaniu farmy wiatrowej na terenie objętym planem (zgodnie z wnioskami mieszkańców). Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem wniosków w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.

2)Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz uzyskanie stosownej zgody, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją.

Na terenie objętym planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Gminy w Żukowicach uchwałą nr XXXII/173/2010 z dnia 14 maja 2010r. Ustalenia nowego planu mają na celu zmianę zapisów polegającą na niedopuszczeniu lokalizowania farm wiatrowych na tym terenie.

3.**W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.**

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1)Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego, w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe projektowane elementy układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego etapowania.

2)Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd gminy, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.

3)Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez: dopuszczenie w liniach rozgraniczających dróg: chodników i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4)Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy poprzez: zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie istniejących zabudowań wsi Czerna, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, częściowo już zabudowanym i częściowo wyposażonym w infrastrukturę techniczną.

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

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez: Uchwała o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy uchwałą Nr XIX/155/2016 z dnia 29 czerwca 2016r. Wójt Gminy Żukowice wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujący mpzp dla farmy wiatrowej w północnej części gminy Żukowice, przyjęty przez Radę Gminy w Żukowicach uchwałą nr XXXII/173/2010 z dnia 14 maja 2010r został opracowany w trybie

ustawy 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zasięgu obrębów Brzeg Głogowski, Czerna, Domaniowice, Dobrzejowice, Kromolin i Kłoda w gminie Żukowice – część I nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice przyjętego uchwałą nr XXIX/166/2010 Rady Gminy w Żukowicach z dnia 30 kwietnia 2010r. zmienionego uchwałami: nr XV/98/2012 z dnia 11 kwietnia 2012r., nr XVII/139/16 z dnia 6 maja 2016r. i nr XXVI/199/2016 z 30 grudnia 2016r i mają na celu przede wszystkim zmianę zapisów polegającą na niedopuszczeniu lokalizowania farm wiatrowych na tym terenie, przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz wyznaczeniu norm prawnych dla zrównoważonego rozwoju gminy.

5.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

6.**Przebieg prac planistycznych.**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

1)ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;

2)wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;

3)projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

4)wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik uchwały.

Rada Gminy w Żukowicach, podejmując uchwalę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice przyjętego uchwałą nr XVII/139/16 Rady Gminy w Żukowicach z dnia 6 maja 2016r. zmienionego uchwałami: nr XV/98/2012 z dnia 11 kwietnia 2012r., nr XVII/139/16 z dnia 6 maja 2016r. i nr XXVI/199/2016 z 30 grudnia 2016r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.