UCHWAŁA NR XLVI/368/2022
RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 21 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nielubia, gmina Żukowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żukowice nr XXVII/239/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nielubia, gmina Żukowice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowice, przyjętego uchwałą Nr XXII/195/2020 z dnia 24 listopada 2020 r., Rada Gminy Żukowice uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nielubia, gmina Żukowice – zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym tożsame ze strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy stykowe;

6) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie;

7) obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie;

8) obiekty zabytkowe ujete w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie;

8) granice historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie;

9) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte ochroną w planie;

10) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;

11) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. W obszarze planu dopuszcza się zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

8. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji stacji paliw.

9. Na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:

   a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,

   b) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;

2) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;

4) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane nie mniej niż 60% zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany pierwszego budynku na działce budowlanej przez którą przebiega ta linia z zastrzeżeniem, że ustalenia związane z tą linią dotyczą tylko obszaru w zasięgu 30 m od niej, a gdy przez działkę przebiegają dwie obowiązujące linie zabudowy w odległości mniejszej niż 60 m od siebie, należy wtedy nawiązać się do jednej z nich;

5) **obowiązująca stykowa linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowany co najmniej jeden punkt co najmniej jednej zewnętrznej ściany budynku zlokalizowanego na działce budowlanej, przez którą przebiega ta linia z zastrzeżeniem, że ustalenia związane z tą linią dotyczą tylko obszaru w zasięgu 30 m od niej;

6) **zabudowa** – budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;

7) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;

8) **wysokość:**

   a) **w przypadku budynków** – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

   b) **w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie** – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;

9) **dachy symetryczne** – dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;

10) **dachy płaskie** – dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12º;

11) **drobna działalność gospodarcza** – przedsiębiorstwa produkcyjne (w tym w sferze gospodarki rolnej) o zatrudnieniu do 20 osób oraz inne przedsiębiorstwa o zatrudnieniu do 50 osób;

12) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;

13) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne, obowiązujące oraz obowiązujące stykowe linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;

2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic działek dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;

3) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;

4) na całym terenie objętym planem miejscowym zakazuje się wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanych bali drewnianych oraz okładzin typu siding;

5) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;

6) zabrania się stosowania blachy trapezowej oraz falistej jako materiałów wykończenia elewacji dla obiektów budowlanych niezwiązanych z rolnictwem;

7) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:

   a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolem MN,

   b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczony w planie miejscowym tereny oznaczone symbolem MP,

   c) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – wyznaczony w planie miejscowym teren oznaczony symbolem UO;

2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

3) ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych poprzez ich wkomponowanie w zieleń towarzyszącą poszczególnym terenom;

4) ochronie podlega – na mocy przepisów odrębnych – obszar strefy bezpośredniej ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu miejscowego;

5) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich poszerzenie, przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych, a także nie będzie kolidowało z istniejącym i nowym zainwestowaniem;

6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych innych niż rowy, na zasadach określonych w pkt 5.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenie granic zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

b) obowiązują przepisy odrębne;

2) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte ochroną w planie, dla których:

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z ochroną i ekspozycją stanowiska dla jego części położonych w granicach terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolem R,

b) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem,

c) podczas prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, może zaistnieć wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne;

3) dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków:

a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenia: obiekty zabytkowe wpisane do rejestru oraz obszary zabytkowe wpisane do rejestru wraz z granicami, zgodnie z numeracją:

- 1 - Kościół parafialny pw. Św. Michała - A/2240/178,
- 2 - Cmentarz przykościelny (kościół pw. Św. Michała) - A/2241/752/L,
- 3 - Kościół filialny pw. Matki Bożej Częstochowskiej - A/5923,

b) obowiązują przepisy odrębne;

4) dla obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

a) oznacza się na rysunku planu miejscowego jako obiekty i obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie, zgodnie z numeracją:

- 1 - Mur cmentarny przy kościele p.w. św. Michała,
- 2 - Cmentarz przy kościele p.w. M B Królowej,
- 3 - Budynek mieszkalny nr 2,
- 4 - Budynek mieszkalny nr 8,
- 5 - Budynek gospodarczy nr 8,
- 6 - Budynek gospodarczy nr 10,
- 7 - Budynek mieszkalny nr 10,
- 8 - Budynek gospodarczy nr 11,
- 9 - Budynek mieszkalny nr 11,
- 10 - Budynek mieszkalny nr 12,
- 11 - Budynek mieszkalny nr 13,
- 12 - Budynek mieszkalny nr 15,
- 13 - Budynek mieszkalny nr 16,
- 14 - Budynek mieszkalny nr 16a,

- 15 - Budynek gospodarczy nr 18,
- 16 - Budynek mieszkalny nr 20,
- 17 - Budynek mieszkalny nr 21,
- 18 - Budynek mieszkalny nr 22a,
- 19 - Budynek mieszkalny nr 24,
- 20 - Budynek mieszkalny nr 25,
- 21 - Budynek mieszkalny nr 31a,
- 22 - Budynek mieszkalny nr 31,
- 23 - Budynek mieszkalny nr 32a,
- 24 - Budynek mieszkalny nr 32,
- 25 - Budynek gospodarczy nr 33,
- 26 - Budynek mieszkalny nr 33,
- 27 - Budynek mieszkalny nr 34,
- 28 - Budynek mieszkalny nr 36,
- 29 - Budynek mieszkalny nr 37a,
- 30 - Budynek mieszkalny nr 39,
- 31 - Budynek mieszkalny nr 40,
- 32 - Budynek mieszkalny nr 40a,
- 33 - Budynek gospodarczy nr 41,
- 34 - Ogrodzenie z bramą przy budynku mieszkalnym nr 41,
- 35 - Budynek mieszkalny nr 41,
- 36 - Budynek mieszkalny nr 58,
- 37 - Budynek mieszkalny nr 63,
- 38 - Budynek mieszkalny nr 71, obecnie Biblioteka Publiczna Gminy Żukowice z siedzibą w Nielubii,
- 39 - Cmentarz przy kościele pw. św. Michała,
- 40 - Kościół parafialny pw. św. Michała,
- 41 - Kościół filialny pw. Matki Bożej Częstochowskiej,

b) budynki i budowle, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:

- obowiązek utrzymania historycznej formy architektonicznej budynku poprzez utrzymanie gabarytów wysokościowych, formy/kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej, wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- w odniesieniu do stolarki okiennej:
  -- dopuszcza się jej wymianę odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów,
  -- zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb,
  -- nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki w jednym budynku,
  -- w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej należy stolarkę zachować lub odtworzyć,
- w przypadku zachowanej zabytkowej stolarki drzwiowej nakazuje się jej zachowanie lub odtworzenie,

- nakazuje się zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, okładzin elewacyjnych, tynków, oryginalnych drewnianych ganków i balkonów,
- dopuszcza się wykonanie dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach pod warunkiem lokalizacji ich w osiach pionowych i poziomych istniejących otworów,
- zakazuje się umieszczania na wyeksponowanych fasadach i elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków, jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne,
- zakazuje się ocieplania od zewnątrz elewacji budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji np. budynki ceglane lub tynki szlachetne,

c) obszary, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycję wnętrz urbanistycznych,
- zakazuje się lokalizacji masztów antenowych,
- obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego;

5) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) oznacza się na rysunku planu miejscowego jako obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie, zgodnie z numeracją:

- 1 - Budynek mieszkalny nr 52,
- 2 - Budynek mieszkalny nr 52a,
- 3 - Budynek mieszkalny nr 53,

b) budynki, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną poprzez ustalenia określone w §5 pkt 4 lit. b;

6) wyznacza się granice historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie, w którym:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni,

c) zakazuje się lokalizacji masztów i wież z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się budowę masztów umieszczonych na budynkach użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem, iż nie będą one umieszczone na budynkach zabytkowych, a wysokość tych masztów nie będzie większa niż 3,0 m,

e) zakazuje się lokalizacji siłowni wiatrowych,

f) dla poddawanej rozbudowie, przebudowie, modernizacji istniejącej zabudowy oraz nowej zabudowy pokrycie dachu budynków: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnym – ceglastym lub czerwonym, matowym,

g) zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu: sztuczny kamień, płytki i tynki imitujące deski, okładziny z blachy, okładziny z kamienia,

h) należy utrzymać tradycyjne formy zabudowy, nowa zabudowa, a także przebudowywana i modernizowana zabudowa, winna posiadać charakter miejscowej tradycji budowlanej w zakresie:

- skali,
- usytuowania względem drogi i lokalizacji w obrębie działki (szczytowo w części działki od strony ulicy, kalenicowa w głębi działki),
- sposobu kształtowania bryły oraz elewacji zewnętrznych,

- geometrii dachów,
- materiału budowlanego i wykończeniowego,
- wystroju architektonicznego,
- kolorystyki materiału budowlanego,
- nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji budowlanej, gdzie zabudowa współczesna nie może dominować nad zabudową historyczną,

i) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

j) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektu oraz zabytkowego układu przestrzennego;

7) wyznacza się **granice strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym**, w której:

a) zakazuje się lokalizacji masztów, wież oraz siłowni wiatrowych,

b) należy utrzymać tradycyjne formy zabudowy; nowa zabudowa a także przebudowywana i modernizowana zabudowa, winna posiadać charakter miejscowej tradycji budowlanej w zakresie sposobu kształtowania bryły oraz elewacji zewnętrznych, geometrii dachów, materiału budowlanego i wykończeniowego, wystroju architektonicznego, kolorystyki materiału budowlanego,

c) należy stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak: tynk, cegła klinkierowa czerwona.

§ 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD,

b) ciągów pieszych i rowerowych w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem CPR;

2) dla terenów, o których mowa pkt 1 lit. a:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu, lokalizację:

- zieleni,
- budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
- miejsc odpoczynku,

c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

§ 7. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych:**

1) na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanych złóż, terenów i obszarów górniczych, dla których obowiązują przepisy odrębne;

2) w granicach złóż nie ustala się obszarów wyłączonych z zabudowy ani wymagań, po spełnieniu których zabudowa jest dozwolona;

3) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;

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

5) oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

6) oznacza się na rysunku planu miejscowego orientacyjny teren przebiegu obwodnicy Głogowa, dla którego mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,** poza terenami przeznaczonymi na cele rolne i leśne, ustala się parametry działek:

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

2) minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolem MP:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m^2;

3) minimalne szerokości frontów działek na terenach oznaczonych symbolami MN i MP:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 16 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 10 m.

§ 9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**:

1) linia kolejowa nr 14 - leżąca poza granicą opracowania planu - stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;

2) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej o szerokości 10 m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

3) 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;

4) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w pkt 3 do:

a) 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,

b) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,

c) podbudowy dróg,

d) utworzenia barier ziemnych,

e) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

f) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk;

5) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych powstających podczas głębienia i budowy szybu kopalni miedzi oraz prowadzenia działalności wydobywczej, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska;

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

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

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

§ 10. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:

a) drogi klasy głównej, oznaczone symbolem KDG,

b) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,

c) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,

d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,

d) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,

e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,

f) ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone symbolem CPR;

3) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

1) **KDG.1 - droga publiczna w klasie głównej,** dla której ustala się:

a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach władania aktualnych na dzień uchwalenia planu miejscowego,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;

2) **KDZ.1 - droga publiczna w klasie zbiorczej,** dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;

3) **od KDL.1 do KDL.4 - drogi publiczne w klasie lokalnej,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;

4) **od KDD.1 do KDD.6 – drogi publiczne w klasie dojazdowe,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;

5) **od KDW.1 do KDW.11** – **drogi wewnętrzne,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych dopuszcza się:

- lokalizację zielni,

- lokalizację sieci uzbrojenia terenu,

- lokalizację obiektów liniowych.

3. Wyznacza się tereny ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **od CPR.1 do CPR.7**, dla których ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) ścieżki rowerowe,

b) chodniki,

c) obiekty liniowe,

d) sieci uzbrojenia terenu,

e) urządzenia budowlane;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) nawierzchnię utwardzoną dla chodników oraz ścieżek rowerowych.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

2) dla usług o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m^2 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla usług o powierzchni użytkowej powyżej 100 m^2 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni użytkowej;

4) dla terenów aktywności gospodarczej – 1 miejsce na każdych rozpoczętych trzech zatrudnionych;

5) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-4, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 3% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej,

b) 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy zawierającej funkcje usługowe.

5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących;

2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) zakaz lokalizacji infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową na całym obszarze objętym planem miejscowym;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

   a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

3) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;

4) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

5) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków**: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

   a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

   a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:

      - na terenach dróg oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

      - na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

   a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

   a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

   b) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,

   c) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

11) w zakresie **telekomunikacji**: rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych w postaci:

   a) doziemnej,

   b) napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,

12) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

13) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od MN.1 do MN.29 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy:

- wolnostojąca,

- bliźniacza,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 9,0 m,

b) nowa zabudowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym,

c) geometria dachów w granicach historycznego układu ruralistycznego:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem w zakresie od 40° do 45°,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków, zlokalizowanych nie od strony drogi, dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku,

d) geometria dachów w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 30° do 45°,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków, zlokalizowanych nie od strony drogi, dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:

a) w granicach historycznego układu ruralistycznego: dachówka ceramiczna lub cementowa,

b) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny;

5) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie:

- w granicach historycznego układu ruralistycznego – ceglasty, czerwony, matowy,

- w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego – ceglasty, czerwony, brązowy, czarny, grafitowy,

b) elewacji budynków:

- w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw,

- dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,

- w przypadku dachu innego niż płaski, wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu,

- zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m^2,

c) dla pozostałej zabudowy i infrastruktury technicznej: 1 m^2.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od MP.1 do MP.24 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe zawierające lokale mieszkalne lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej,

b) zabudowa zagrodowa,

c) usługi agroturystyki – przez co rozumie się lokale przeznaczone do prowadzenia działalności turystycznej i gastronomicznej wydzielone w zabudowie zagrodowej zlokalizowanej na gruntach niewymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, przy czym powierzchnia całkowita tych lokali nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce gruntu,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące;

2) dopuszcza się jedynie drobną działalność gospodarczą;

3) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy:

- wolnostojąca,

- bliźniacza,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 9,0 m,

b) nowa zabudowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym,

c) geometria dachów w granicach historycznego układu ruralistycznego:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem w zakresie od 40° do 45°,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków, zlokalizowanych nie od strony drogi, dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku,

d) geometria dachów w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem w zakresie od 35° do 45°,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków, zlokalizowanych nie od strony drogi, dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku;

6) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:

a) w granicach historycznego układu ruralistycznego: dachówka ceramiczna lub cementowa,

b) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny;

7) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie: ceglasty, czerwony, matowy,

b) elewacji budynków:

- w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw,
- dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,
- w przypadku dachu innego niż płaski, wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu,
- zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

8) dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje harmonizacja w zakresie bryły budynku oraz koloru dachu i elewacji;

9) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od U.1 do U.5 – tereny zabudowy usługowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
- gastronomia,
- działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
- poczta i telekomunikacja,
- pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
- gabinety weterynaryjne,
- rekreacja i sport,
- kultura,

- obsługa turystyki i hotelarstwo,
- rozrywka,

b) na terenie U.2 dopuszcza się usługi publiczne, w tym administracji publicznej,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące;

2) dopuszcza się jedynie drobną działalność gospodarczą;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 1,0,

e) maksymalna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych: 400 m^2 z wyłączeniem istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów handlowych;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 9,0 m,

b) nowa zabudowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym,

c) geometria dachów:

- dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45°,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków, zlokalizowanych nie od strony drogi, dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku;

5) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub cementowa;

6) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – ceglasty, czerwony, matowy,

b) elewacji budynków:

- w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw,
- dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,
- w przypadku dachu innego niż płaski, wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu,
- zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

7) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **UKR.1** do **UKR.2 – tereny usług kultu religijnego** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi kultu religijnego – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na cele sakralne, związane z nauczaniem i praktykowaniem religii a także przeznaczone na cele mieszkaniowe i działalność charytatywną oraz społeczną,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,75;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 30,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 35,0 m,

c) dopuszcza się dowolną geometrię dachów dla budynków o funkcji sakralnej,

d) geometria dachów dla budynków o funkcjach innych niż sakralne:

- dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 40° do 45°,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków, zlokalizowanych nie od strony drogi, dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub cementowa;

5) kolorystyka dachów i elewacji kościołów objętych wpisem do rejestru zabytków w formie i kolorystyce zgodnej z przekazem historycznym;

6) kolorystyka dla pozostałych budynków:

a) dachów innych niż płaskie – ceglasty, czerwony, matowy,

b) elewacji budynków:

- w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw,

- dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,

- w przypadku dachu innego niż płaski, wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu,

- zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

7) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w przestrzeni miejsc pochówku;

8) zakaz nowych pochówków;

9) historyczne cmentarze wymienione w §5 pkt 3 lit. a tiret drugie oraz pkt 4 lit. a tiret drugie podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UO.1 – tereny usług oświaty** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi oświaty przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone do kształcenia dzieci i młodzieży w żłobkach, przedszkolach, szkołach podstawowych i szkołach średnich, budynki i lokale mieszkalne dla pracowników tych placówek, a także biblioteki, świetlice i ogniska muzyczne oraz inne podobne, niewymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,

b) internaty i bursy szklone,

c) terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, skatepark, pumptrack i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m,

b) geometria dachów dla nowych budynków:

- dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem w zakresie od 40° do 45°,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków, zlokalizowanych nie od strony drogi, dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub cementowa;

5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ceglasty, czerwony,

b) elewacji budynków – nie ustala się;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **UP.1 do UP.2 – tereny usług publicznych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) budynki użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) obiekty infrastruktury technicznej;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m,

b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie,

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym niż wymienione w tiret pierwsze,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45° z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku,

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub cementowa, materiały imitujące dachówkę;

5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ceglasty, ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – nie ustala się.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **PU.1 – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,

- gastronomia,

- działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,

- poczta i telekomunikacja,

- pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,

- gabinety weterynaryjne,

- rekreacja i sport,

- kultura,

- rozrywka,

b) obsługa maszyn i pojazdów – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- myjnie samochodowe,

- stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu w tym kolejowe lub lotnicze,

- warsztaty pojazdów samochodowych,

c) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną produkcją i przetwórstwem,

d) gospodarka odpadami z wyjątkiem składowisk odpadów,

e) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

f) dopuszcza się mieszkanie funkcyjne powiązane z prowadzoną działalnością usługową;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 12,0 m,

b) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. a dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, takich jak kominy, wieże, maszty do maksymalnej wysokości 20,0 m,

c) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem w zakresie od 30° do 45°;

4) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ceglasty, czerwony,

b) elewacji budynków – nie ustala się;

5) zakaz lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji liniowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **US.1** do **US.2 – tereny usług sportu** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi sportu i rekreacji przez co rozumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, skatepark, pumptrack, place zabaw i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, a także budynki przeznaczone na działalność z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- rekreacja i sport,

- gastronomia,

- obsługa turystyki i hotelarstwo,

b) budynki gospodarcze;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,2,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,2;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m,

b) geometria dachów dla nowych budynków: dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem w zakresie od 35° do 45°;

4) kolorystykę:

a) dachów dla nowych budynków – ceglasty, czerwony, matowy,

b) elewacji budynków – nie ustala się.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP.1 – tereny zieleni urządzonej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi – przez co rozumie się budynki służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- gastronomia,

- rekreacja i sport,

- kultura,

- rozrywka,

b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów,

c) sceny i terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, skatepark, pumptrack, place zabaw i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 80%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,1;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 8,0 m,

b) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem w zakresie od 35° do 45°,

c) pokrycie z dachówki ceramicznej lub betonowej albo blachodachówki;

4) kolorystykę:

a) dachów budynków i budowli – czerwony, ceglasty, matowy,

b) elewacji budynków – jasne barwy naturalne.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1** do **R.6 – tereny użytków rolnych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) użytki rolne,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego,

d) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli, za wyjątkiem orientacyjnego terenu przebiegu obwodnicy Głogowa, oznaczonego na rysunku planu miejscowego,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 75%,

d) wysokość budowli: do 11,0 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.8 – tereny wód śródlądowych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 85%,

d) wysokość zabudowy dla budowli: do 5,0 m.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **KP.1** do **KP.2 – tereny parkingów i garaży** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) komunikacja,

b) garaże,

c) zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) budynki gospodarcze,

e) budynki sanitarne – przez co rozumie się szalety, umywalnie oraz inne podobne;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,9,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,9;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 6,0 m,

b) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 30° do 45°;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;

5) kolorystykę:

a) dachów – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – dowolna.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od ITe.1 do ITe.2 – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów: budowle infrastruktury technicznej;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 9,0 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od ITw.1 do ITw.2 – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów: budowle infrastruktury technicznej;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 9,0 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITk.1 – teren infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzania ścieków** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu: budowle infrastruktury technicznej;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,7,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 10,0 m,

b) geometria dachów dowolna;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;

5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ceglasty, ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – dowolna.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

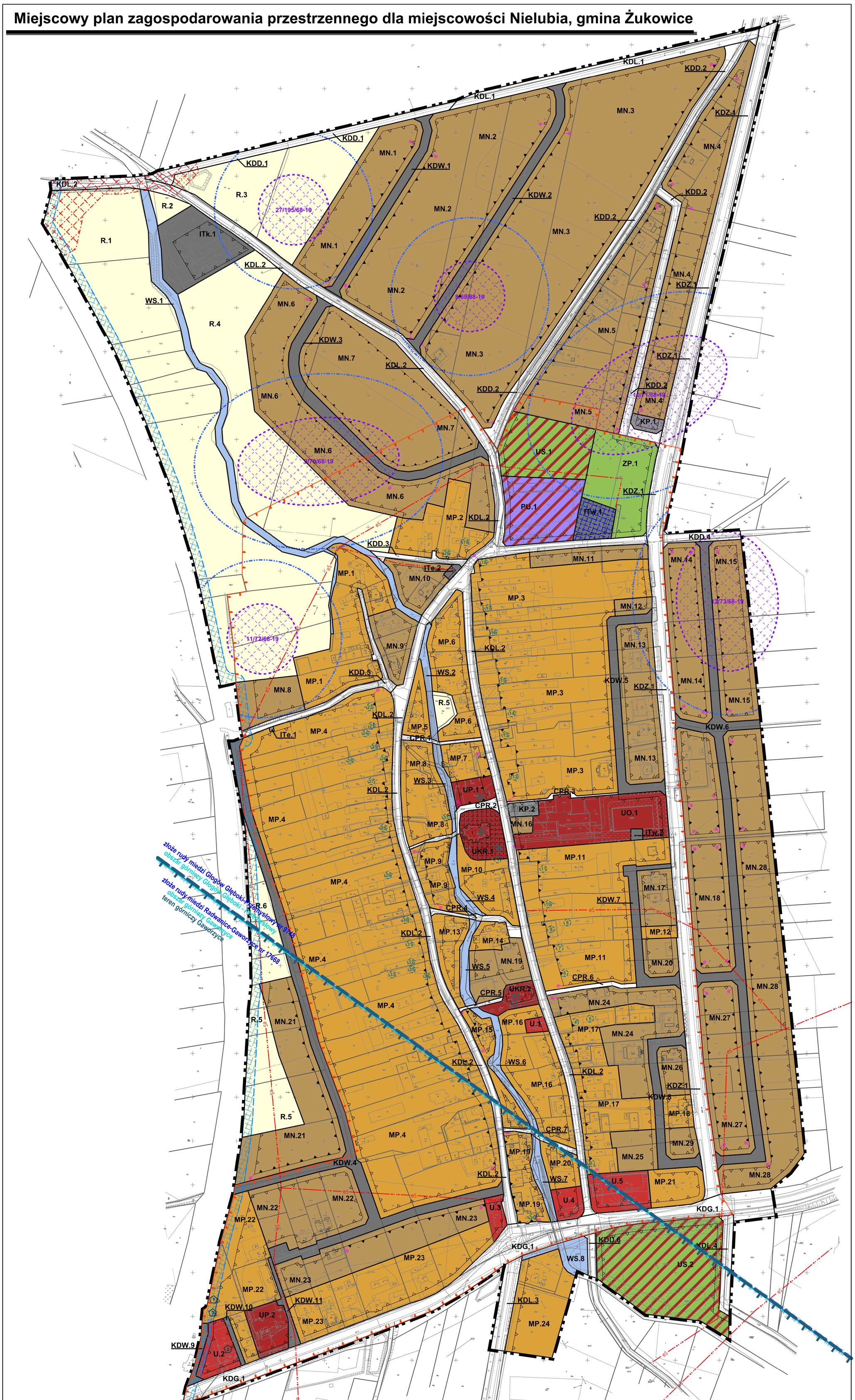
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Żukowice

Jarosław Szmidt

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/368/2022
Rady Gminy Żukowice
z dnia 21 listopada 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nielubia, gmina Żukowice



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym tożsame ze strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy stykowe
- obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie
- obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie
- obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie
- granice historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte ochroną w planie
- punkty zmiany rodzaju linii zabudowy

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MP — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie
- U — tereny zabudowy usługowej
- UKR — tereny usług kultu religijnego
- UO — tereny usług oświaty
- UP — tereny usług publicznych
- PU — tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
- US — tereny usług sportu
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- R — tereny użytków rolnych
- WS — tereny wód śródlądowych
- KDG — tereny dróg publicznych w klasie głównej
- KDZ — tereny dróg publicznych w klasie zbiorczej
- KDL — tereny dróg publicznych w klasie lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej
- CPR — tereny ciągów pieszych i rowerowych
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- KP — tereny parkingów
- ITe — tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną
- ITw — tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę
- ITk — teren infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzania ścieków

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru
- obszary zabytkowe wpisane do rejestru wraz z granicami
- granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
- istniejące linie elektroenergetyczne SN 20kV
- granice udokumentowanych złóż surowców
- granice terenów górniczych
- granice obszarów górniczych
- orientacyjny teren przebiegu obwodnicy Głogowa
- obszar strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- pas terenu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicy terenu górniczego Głogów Głęboki-Przemysłowy

WYRYS ZE: STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWICE

granice obszaru objętego planem miejscowym

Uchwała Nr XXII/195/2020 Rady Gminy Żukowice
z dnia 24 listopada 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nielubia, gmina Żukowice

załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/368/2022
Rady Gminy Żukowice z dnia 21.11.2022 r.

LICENCJA MAPY:
nr: PODGiK.6642.1094.2021_0203_CL2
wydana przez: Starostę Głogowskiego
dnia: 1.07.2021 r.

SKALA 1:2000

N 20 0 20 50 100 150 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/368/2022
Rady Gminy Żukowice
z dnia 21 listopada 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nielubia, gmina Żukowice.

Rada Gminy Żukowice przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żukowice załącznik do uchwały nr XLVI/368/2022 z dnia 21.11.2022 r.		Uzasadnienie Rady
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Osoba fizyczna	Przedmiotowa działka została zajęta w części pod tereny dróg wewnętrznych oraz tereny ciągów rowerowych i pieszych, natomiast pozostała część ujęta została jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudowa mieszkaniowa, jak i samodzielnie. Taki zapis planu ingeruje w znaczny sposób w nieruchomość gruntową. i uniemożliwia pełne wykorzystanie działki jako teren zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, aktualnie obowiązujący plan również zawiera te same ustalenia, co wyłożony projekt planu, które nie były nigdy wykorzystane zgodnie z ich przeznaczeniem, jednocześnie dotychczas wykluczyły możliwe inwestycje, gdyby część działki nie została przeznaczona pod tereny dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych. Zapisy planu dla działki nr 234/2 utrudniają również jej możliwe podziały geodezyjne. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o zmianę zapisu dla działki nr 234/52 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla m. Nielubia w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i zagrodowej.	Działka nr 234/2	**Od zachodu:** MP.11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie **Od wschodu:** MN.20 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **W centrum i od południowego wschodu:** KDW.7 – tereny dróg wewnętrznych **Od południa:** CPR.6 – tereny ciągów pieszych i rowerowych		nieuwzględniona	**Stan istniejący** – działka rolna częściowo zabudowana od zachodu zabudowaniami mieszkalno-gospodarczymi **Zmiana względem obowiązującego mpzp** – utrzymanie funkcji mieszanej, mieszkaniowej i drogowej z poprzedniego planu. W mpzp z 2012 r. była droga publiczna dojazdowa, teraz jest droga wewnętrzna 1. Utrzymane funkcje wraz z liniami rozgraniczającymi pozwalają na zagospodarowanie działki zgodnie z zapisami planu. Nie blokują one możliwości inwestycyjnych. Przeciwnie, dopuszczają budowę co najmniej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie MN.20, oraz różnej (zgodnej z mpzp) zabudowy na pozostałym terenie MP.11. 2. Zaprojektowane w mpzp z 2012 roku drogi są odpowiedzią na postępujący, samoistny proces dogęszczania zabudowy na terenach wiejskich zlokalizowanych blisko miast. W przypadku braku zaprojektowania dróg wewnętrznych tworzyły by się długie sięgacze w głąb działek, co jest niezgodne z zasadami urbanistyki, nieefektywne komunikacyjne i infrastrukturalnie oraz nie zapewnia wymaganego bezpieczeństwa (dojazd służb ratunkowych, komunalnych itp.). 3. Teren CPR.6 wyznaczony już w mpzp w 2012 jest naturalnym przejściem i przejazdem dla nowoprojektowanego osiedla na wschód od drogi powiatowej w stronę usług publicznych w centrum miejscowości (biblioteka, szkoła, kościół). Brak jest połączenia między drogami nr 100043D i 1020D na odcinku aż 770 m. Zatem takie łączniki (CPR.3 i CPR. 6) są konieczne. 4. Zapisy planu nie utrudniają podziałów geodezyjnych. Wręcz przeciwnie – sankcjonują podział wg linii rozgraniczających, co nada sens dla całego układu urbanistycznego. 5. Do czasu realizacji drogi wewnętrznej teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy. Zaprojektowane drogi wewnętrzne nie podlegają tak rygorystycznym wymaganiom jak drogi publiczne, zatem ustalenie niniejszego planu miejscowego jest łagodniejsze niż poprzednio obowiązującego z 2012 roku. 6. Należy uwzględnić aspekt urbanistyczny i społeczny. Wyznaczone drogi wewnętrzne otwierają możliwość dogęszczenia zabudowy wewnątrz wydłużonych działek w centrum Nielubii. Zlikwidowanie planowanych dróg pozbawi pozostałych właścicieli działek sąsiednich możliwości rozwoju. Za pozostawieniem dróg przemawia interes społeczny, który należy przedłożyć przed interes jednostki. Zaproponowane już w poprzednim planie miejscowym wydzielenia drogowe stworzyły czytelny układ przestrzenny, stanowiący odpowiedź na zachodzące zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzenne Nielubii. Już teraz część z nowych budynków mieszkalnych jest obsługiwane przez zaprojektowane w poprzednim planie miejscowym nowe drogi dojazdowe. Uwzględnienie uwagi może wywołać negatywne konsekwencje dla terenów sąsiednich. Mając powyższe na względzie, należy przedłożyć prymat społeczny i sens urbanistyczny układu wsi nad złożone uwagi.
2.	Osoby fizyczne	Zapisy projektu planu przeznaczają przedmiotową działkę w znacznym jej obszarze pod tereny dróg wewnętrznych. Jednocześnie wyznaczenie pod tereny dróg wewnętrznych przebiega przez środek działki, natomiast pozostała jej część przeznaczona została w projekcie	Działka nr 234/3	**Od zachodu i wschodu:** MP.11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie		nieuwzględniona	**Stan istniejący** – działka rolna niezabudowana **Zmiana względem obowiązującego mpzp** – utrzymanie funkcji mieszanej i drogowej z poprzedniego planu. W mpzp z 2012 r. była droga publiczna dojazdowa, teraz jest droga wewnętrzna.

		jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową jak i samodzielnie. Takie ustalenie w projekcie MPZP uniemożliwia wykorzystanie pozostałej części nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem jako MP oraz narusza interes prawny właścicieli. Wobec powyższego wnosimy o zmianę przeznaczenia części działki nr 234/3 z terenów dróg wewnętrznych na tereny oznaczone w projekcie planu. jako zabudowa mieszkaniowa.		**W centrum:** KDW.7 – tereny dróg wewnętrznych			1. Zaprojektowane w mpzp z 2012 roku drogi są odpowiedzią na postępujący, samoistny proces dogęszczania zabudowy na terenach wiejskich zlokalizowanych blisko miast. W przypadku braku zaprojektowania dróg wewnętrznych tworzyły by się długie sięgacze w głąb działek, co jest niezgodne z zasadami urbanistyki, nieefektywne komunikacyjne i infrastrukturalnie oraz nie zapewnia wymaganego bezpieczeństwa (dojazd służb ratunkowych, komunalnych itp.). 2. Likwidacja drogi wewnętrznej pozbawi resztę działek możliwości racjonalnego zagospodarowania. 3. Do czasu realizacji drogi wewnętrznej teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy. Zaprojektowane drogi wewnętrzne nie podlegają tak rygorystycznym wymaganiom jak drogi publiczne, zatem ustalenie niniejszego planu miejscowego jest łagodniejsze niż poprzednio obowiązującego z 2012 roku. 4. Działka nr 234/3 została wydzielona w roku 2017 – gdy obowiązywał mpzp z 2012 roku, który ustalał taki sam przebieg drogi. Właściciel dokonał więc podziału nieruchomości mając świadomość niemożliwości zabudowania nowo wydzielanej działki nr 234/3. 5. Należy uwzględnić aspekt urbanistyczny i społeczny. Wyznaczone drogi wewnętrzne otwierają możliwość dogęszczenia zabudowy wewnątrz wydłużonych działek w centrum Nielubii. Zlikwidowanie planowanych dróg pozbawi pozostałych właścicieli działek sąsiednich możliwości rozwoju. Za pozostawieniem dróg przemawia interes społeczny, który należy przedłożyć przed interes jednostki. Zaproponowane już w poprzednim planie miejscowym wydzielenia drogowe stworzyły czytelny układ przestrzenny, stanowiący odpowiedź na zachodzące zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzenne Nielubii. Już teraz część z nowych budynków mieszkalnych jest obsługiwane przez zaprojektowane w poprzednim planie miejscowym nowe drogi dojazdowe. Uwzględnienie uwagi może wywołać negatywne konsekwencje dla terenów sąsiednich. Mając powyższe na względzie, należy przedłożyć prymat społeczny i sens urbanistyczny układu wsi nad złożone uwagi.
3.	Osoba fizyczna	Jako właściciel działki wnoszę sprzeciw do budowy drogi, ponieważ teren działki jest zagospodarowany w sposób ekologiczny, spełniający wszystkie warunki pod względem zatrzymywania wód opadowych (trawa, krzewy, drzewa) co zabezpiecza przed zalewaniem innym terenów użytkowych.	Działka nr 227/2	KDW.5 – tereny dróg wewnętrznych		nieuwzględniona	**Stan istniejący** – działka rolna (wg. EGiB) niezabudowana, wydzielona zgodnie z kształtem drogi wewnętrznej **Zmiana względem obowiązującego mpzp** – utrzymanie funkcji drogowej z poprzedniego planu. W mpzp z 2012 r. była droga publiczna dojazdowa, teraz jest droga wewnętrzna. 1. Zaprojektowane w mpzp z 2012 roku drogi są odpowiedzią na postępujący, samoistny proces dogęszczania zabudowy na terenach wiejskich zlokalizowanych blisko miast. W przypadku braku zaprojektowania dróg wewnętrznych tworzyły by się długie sięgacze w głąb działek, co jest niezgodne z zasadami urbanistyki, nieefektywne komunikacyjne i infrastrukturalnie oraz nie zapewnia wymaganego bezpieczeństwa (dojazd służb ratunkowych, komunalnych itp.). 2. Likwidacja drogi wewnętrznej pozbawi resztę działek możliwości racjonalnego zagospodarowania. 3. Do czasu realizacji drogi wewnętrznej teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy. Zaprojektowane drogi wewnętrzne nie podlegają tak rygorystycznym wymaganiom jak drogi publiczne, zatem ustalenie niniejszego planu miejscowego jest łagodniejsze niż poprzednio obowiązującego z 2012 roku. 4. Działkę tę wydzielono przed 2012r. według poprzedniego planu, również pod funkcję drogową. 5. Należy uwzględnić aspekt urbanistyczny i społeczny. Wyznaczone drogi wewnętrzne otwierają możliwość dogęszczenia zabudowy wewnątrz wydłużonych działek w centrum Nielubii. Zlikwidowanie planowanych dróg pozbawi pozostałych właścicieli działek sąsiednich możliwości rozwoju. Za pozostawieniem dróg przemawia interes społeczny, który należy przedłożyć przed interes jednostki. Zaproponowane już w poprzednim planie miejscowym wydzielenia drogowe stworzyły czytelny układ przestrzenny, stanowiący odpowiedź na zachodzące zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzenne Nielubii. Już teraz część z nowych budynków mieszkalnych jest obsługiwane przez zaprojektowane w poprzednim planie miejscowym nowe drogi dojazdowe. Uwzględnienie uwagi może wywołać negatywne konsekwencje dla terenów sąsiednich. Mając powyższe na względzie, należy przedłożyć prymat społeczny i sens urbanistyczny układu wsi nad złożone uwagi.
4.	Osoby fizyczne	Wnosimy o wykreślenie drogi wewnętrznej KDW.7 przebiegającej przez działki o numerach: 230/1, 231/2, 232/2, 233/3, 234/3. Jako właściciele gruntów, przez które miałaby przebiegać droga wewnętrzna nie wyrażamy zgody na jej umieszczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, ponieważ droga ta koliduje i ogranicza nasze plany dotyczące użytkowania naszych działek.	Działki nr 230/1, 231/2, 232/2, 233/3, 234/3	Dz. nr 230/1: KDW.7 – tereny dróg wewnętrznych Dz. nr 231/1: MN.17 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Dz. nr 232/2: KDW.7 – tereny dróg wewnętrznych Dz. nr 233/3, Od zachodu: MP.11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		nieuwzględniona	Dz. nr 230/1 – wyjaśnienie jak w uwadze nr 3 (bez punktu nr 4 w kolumnie nr 11) Dz. nr 231/1 – uwaga niezasadna – cała działka przeznaczona jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Dz. nr 232/2 – – wyjaśnienie jak w uwadze nr 3 (bez punktu nr 4 w kolumnie nr 11) Dz. nr 233/3 – **Stan istniejący** – działka o użytku B (tereny mieszkaniowe) częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym – od wschodu **Zmiana względem obowiązującego mpzp** – utrzymanie funkcji mieszanej i drogowej z poprzedniego planu. W mpzp z 2012 r. była droga publiczna dojazdowa, teraz jest droga wewnętrzna

				i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie Od wschodu: MP.12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie W centrum KDW.7 – tereny dróg wewnętrznych Dz. nr 234/3: Od zachodu i wschodu: MP.11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług, występujących zarówno łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie W centrum: KDW.7 – tereny dróg wewnętrznych			1. Utrzymane funkcje wraz z liniami rozgraniczającymi pozwalają na zagospodarowanie działki zgodnie z zapisami planu. Nie blokują one możliwości inwestycyjnych. Przeciwnie, dopuszczają budowę różnej (zgodnej z mpzp) zabudowy na terenie MP.12 (MP.12 zabudowane). 2. Zaprojektowane w mpzp z 2012 roku drogi są odpowiedzią na postępujący, samoistny proces dogęszczania zabudowy na terenach wiejskich zlokalizowanych blisko miast. W przypadku braku zaprojektowania dróg wewnętrznych tworzyły by się długie sięgacze w głąb działek, co jest niezgodne z zasadami urbanistyki, nieefektywne komunikacyjne i infrastrukturalnie oraz nie zapewnia wymaganego bezpieczeństwa (dojazd służb ratunkowych, komunalnych itp.). 3. Zapisy planu nie utrudniają podziałów geodezyjnych. Wręcz przeciwnie – sankcjonują podział wg linii rozgraniczających, co nada sens dla całego układu urbanistycznego. 4. Do czasu realizacji drogi wewnętrznej teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy. Zaprojektowane drogi wewnętrzne nie podlegają tak rygorystycznym wymaganiom jak drogi publiczne, zatem ustalenie niniejszego planu miejscowego jest łagodniejsze niż poprzednio obowiązującego z 2012 roku. 6. Należy uwzględnić aspekt urbanistyczny i społeczny. Wyznaczone drogi wewnętrzne otwierają możliwość dogęszczenia zabudowy wewnątrz wydłużonych działek w centrum Nielubii. Zlikwidowanie planowanych dróg pozbawi pozostałych właścicieli działek sąsiednich możliwości rozwoju. Za pozostawieniem dróg przemawia interes społeczny, który należy przedłożyć przed interes jednostki. Zaproponowane już w poprzednim planie miejscowym wydzielenia drogowe stworzyły czytelny układ przestrzenny, stanowiący odpowiedź na zachodzące zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzenne Nielubii. Już teraz część z nowych budynków mieszkalnych jest obsługiwane przez zaprojektowane w poprzednim planie miejscowym nowe drogi dojazdowe. Uwzględnienie uwagi może wywołać negatywne konsekwencje dla terenów sąsiednich. Mając powyższe na względzie, należy przedłożyć prymat społeczny i sens urbanistyczny układu wsi nad złożone uwagi. Dz. nr 234/3 – wyjaśnienie jak w uwadze nr 2

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/368/2022

Rady Gminy Żukowice

z dnia 21 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/368/2022
Rady Gminy Żukowice
z dnia 21 listopada 2022 r.
Zalacznik4.gml

dane przestrzenne utworzone dla planu
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała, zwaną dalej „planem", jest konsekwencją uchwały Nr XXVII/239/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nielubia, gmina Żukowice.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Głos Głogowa" w dniu 10.06.2021 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Żukowice w dniach od 10.06.2021 r. do 01.07.2021 r., na tablicy ogłoszeń miejscowości Nielubia oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone wnioski do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr RGI.6721.2.3.3843.2021 z dnia 10.06.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismo nr WSI.411.242.2020.HL z dnia 9 lipca 2021 r. oraz postanowieniem nr 42/21 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Głogowie pismo nr ZNS.9022.2.33.2021.KK z dnia 16 czerwca 2021 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt gminy Żukowice uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt gminy Żukowice uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Sporządzenie planu nie wymagało uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III na cele nierolne.

Sporządzenie planu nie wymagało uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi lub Marszałka województwa zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 12.07.2022 r. do 02.09.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Głos Głogowa" w dniu 4.08.2022 r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Żukowice oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości Nielubia w dniach od 4.08.2022 r. do 19.092022 r.

W dniu 30.08.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 19.09.2022 r., wpłynęły uwagi do projektu planu, nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Żukowice, celem uchwalenia.

Obszar opracowania planu obejmuje teren, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu górniczego "Głogów Głęboki-Przemysłowy", położonego w gminie Żukowice przyjęty uchwałą Rady Gminy Żukowice Nr XVI/106/2012 z dnia 29 maja 2012 r.

Minęło zatem prawie 10 lat, w tym czasie do tutejszego urzędu spływały wnioski o pojedyncze zmiany planu. Część terenów wymaga niewielkich korekt w odpowiedzi na aktualne potrzeby inwestycyjne.

Opracowanie planu jest odpowiedzą na zgłoszone wnioski oraz odpowiada na aktualne plany inwestycyjne gminy Żukowice. Utrzymano główne założenia z obowiązującego planu, część z terenów otrzymała nowe przeznaczenia, a w części doszczegółowiono już obowiązujące. Pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie o symbolu MP – które mimo swojego szerokiego katalogu, jest jedynym możliwym ustaleniem dla wielu działek w historycznej części wsi Nielubia. Zmiany przestrzenne zachodzące w tej miejscowości są bardzo dynamiczne. Układ przestrzenny działek zazwyczaj stanowi podłużne podwórza, w których od ulicy zlokalizowane są budynki mieszkalne, natomiast tuż przy granicach działek (od sąsiadujących gospodarstw) znajdują się budynki gospodarcze i inwentarskie. Nielubia w ostatnich latach traci powoli swój wiejski charakter, natomiast jest to proces długotrwały. Część gospodarstw zmienia swój charakter na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czasami z drobnymi usługami. Można zakładać, iż proces ten będzie postępował. Na dzień dzisiejszy jednak nie da się wyodrębnić w sposób precyzyjny konkretnych działek lub też ich części odpowiadających wyłącznie funkcjom mieszkaniowym jednorodzinnym czy też zagrodowym lub usługowym.

Dzięki wykorzystaniu map cyfrowych plan miejscowy stał się czytelniejszy i bardziej precyzyjny. Korekcie poddano szerokości kilku dróg wewnętrznych, zmodyfikowano skrzyżowania. Uwzględniono potrzeby społeczne mieszkańców Nielubii poprzez zaprojektowanie nowych terenów US.1 i ZP.1 służących docelowo rekreacji. Przewidziano dodatkowo zabezpieczenie miejscowości przed podtopieniami – wyznaczono teren WS.8 wraz ze zbiornikiem retencyjnym, który będzie mógł odbierać nadwyżki gwałtownych deszczy. Poszerzono możliwości inwestycyjne terenu U.2 oraz poprawiono układ komunikacyjny na zachodzie zabudowań wsi Nielubia. Wyznaczone ciągi piesze i rowerowe wyłączają możliwość komunikacji pojazdami zmotoryzowanymi w historycznym trzonie miejscowości wpływając pozytywnie na użytkowanie tej przestrzeni przez pieszych i rowerzystów.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

1)uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 12-26 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

2)uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w § 12-26 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

3)uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4)uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;

5)uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody;

6)uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12-26 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

7)uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12-26 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

8)uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9)uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10)uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

-zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

-niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

-niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

1)kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2)zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3)zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4)projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Nr XIX/155/2016 z dnia 29.06.2016 r. Rada Gminy Żukowice przyjęła ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Żukowice.

Niniejszy plan poprzez ustalenia w §3 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nastąpią znaczące skutki finansowe dla gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.