UCHWAŁA NR XXVII/197/2020
RADY GMINY GRĘBOCICE

z dnia 29 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471), art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, z. poz. 1339) a także w związku z Uchwałą Nr XLVII/220/2017 z dnia 26 września 2017 r. i jej zmianą – Uchwałą Nr LIV/246/2018 z dnia 30 stycznia 2018 r., po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr LII/247/2013 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 grudnia 2013 r., **Rada Gminy Grębocice uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Zasady ogólne

§ 1. 1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice**, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje 10 odrębnych obszarów o łącznej powierzchni około 62 ha, położonych w wymienionych powyżej obrębach geodezyjnych.

2. Plan miejscowy składa się z:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu miejscowego.

3. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają **rysunki planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1-8 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego nr 1, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany *„Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 1. Obręb Duża Wólka*", obejmujący obszar nr 1 - **załącznik nr 1**;

2) rysunek planu miejscowego nr 2, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 2. Obręb Krzydłowice*", obejmujący obszar nr 2 - **załącznik nr 2**;

3) rysunek planu miejscowego nr 3, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 3. Obręb Krzydłowice",* obejmujący obszar nr 3 - **załącznik nr 3**;

4) rysunek planu miejscowego nr 4, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 4. Obręb Rzeczyca",* obejmujący obszar nr 4 - **załącznik nr 4**;

5) rysunek planu miejscowego nr 5, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 5. Obręb Rzeczyca",* obejmujący obszary nr 5 i 6 - **załącznik nr 5**;

6) rysunek planu miejscowego nr 6, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 6. Obręb Rzeczyca”,* obejmujący obszar nr 7 - **załącznik nr 6**;

7) rysunek planu miejscowego nr 7, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 7. Obręb Stara Rzeka”,* obejmujący obszary nr 8 i 9 - **załącznik nr 7**;

8) rysunek planu miejscowego nr 8, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Grębocice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 8. Obręb Wilczyn”,* obejmujący obszar nr 10 - **załącznik nr 8**;

9) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - **załącznik nr 9**;

10) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych **- załącznik nr 10**.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu typu do 30^{o}** – należy przez to rozumieć dach z połaciami lub połacią o nachyleniu do 30^{o}, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

2) **dachu typu 33^{o}** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu równym 33° (z tolerancją ±3°), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

3) **dachu typu 38^{o}-45^{o}** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 38^{o}-45^{o}, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

4) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jedno lub wieloelementowego zbioru terenów oznaczonych na rysunkach planu miejscowego tym samym członem literowym;

5) **nieuciążliwej działalności lub nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć taką działalność, usługę lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

6) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;

7) **strefie sanitarnej od cmentarza** – należy przez to rozumieć odpowiednie zasięgi wyznaczone w oparciu o odległości określone w § 3 *rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* (Dz. U. z 1959, Nr 52, poz. 315);

8) **terenie**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunkach planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczoną do odpowiedniej kategorii terenu z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych zdefiniowanych lub określonych w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia;

9) **wysokości** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

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

c) w przypadku urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach – pionową odległość od najniższego do najwyższego punktu tego urządzenia lub zespołu urządzeń wraz z elementami mocującymi te urządzenia;

10) **zabudowie –** należy przez to rozumieć 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 ustawy lub rozporządzenia.

6. W planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach planu miejscowego;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach planu miejscowego;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w odpowiednich dokumentach w zasięgu obszarów planu miejscowego;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu obszaru planu miejscowego;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego takich obszarów;

7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak wskazania na obszarach planu miejscowego takich terenów i stref w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na niedopuszczenie na obszarach planu miejscowego tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia;

11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego tego typu obiektów;

12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – gdyż na obszarach planu miejscowego nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne takich terenów.

§ 2. 1. Na rysunkach planu miejscowego występują, odpowiednio do treści poszczególnych rysunków planu miejscowego, następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszarów planu miejscowego; granica ta określa obszary, na których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą tereny;

3) **obowiązująca linia zabudowy**;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

5) **punkt zmiany rodzaju linii zabudowy**;

6) **stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem**;

7) **obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zbytków wraz z numerem;**

8) **granica strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych ws**i;

9) **granica strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego**;

10) **granica strefy „OW" archeologicznej ochrony konserwatorskiej**;

11) **granica 500 m strefy sanitarnej od cmentarza**;

12) **granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 314 „Pradolina rzeki Odra (Głogów)";**

13) **granica udokumentowanego złoża rud miedzi „Retków" RM 6751;**

14) **granica strefy lokalizacji budowli rolniczych;**

15) **granica strefy lokalizacji baz i magazynów;**

16) **istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 i ciśnieniu 6,3 MPa**;

17) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym**;

18) **numer obszaru planu miejscowego**;

19) **symbol terenu**.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunkach planu miejscowego należy przyjmować:

1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;

2) osie granic i linii oznaczone na rysunkach planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w poprzednim punkcie.

3. W przypadku granic lub linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy lub linii określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; zasadę określoną w poprzednim ustępie stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące obszaru wyznaczonego granicą lub linią, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują na obszarze położonym po tej stronie granicy lub linii, po której położone są dodatkowe graficzne oznaczenia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym.

5. Elementy rysunków planu miejscowego niewymienione w ust. 1 lub występujące poza granicami obszarów planu miejscowego, za wyjątkiem symbolu terenu i numeru obszaru planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały.

6. Symbol terenu służący lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu miejscowego składa się z trzech członów oddzielonych kropkami:

1) pierwszy człon tworzą dwie litery określające lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym:

   a) literami DW – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Duża Wólka,

   b) literami KR – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Krzydłowice,

   c) literami RZ – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Rzeczyca,

   d) literami SR – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Stara Rzeka,

   e) literami WL – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Wilczyn;

2) drugi człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danego obrębu geodezyjnego i danej kategorii terenu;

3) trzeci człon symbolu tworzą litery będące symbolem kategorii terenu określonej w §9 oraz w Dziale II.

7. W legendzie rysunków planu miejscowego - w zakresie składowych symbolu terenu, o którym mowa w poprzednim ustępie - określono symbol kategorii terenu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody.

§ 3. 1. Całe obszary nr: 4-7 w obrębie Rzeczyca oraz - zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu miejscowego nr 7 i 8 – fragmenty obszarów nr 8 w obrębie Stara Rzeka i nr 10 w obrębie Wilczyn położone są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 314 „Pradolina rzeki Odra (Głogów)", z czym mogą wiązać się ograniczania w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wykonywanie prac melioracyjnych, w tym takich, które ograniczą negatywne skutki oddziaływań górniczych oraz będą służyły odpowiedniej profilaktyce przeciwdziałającej wystąpieniu tych negatywnych skutków.

4. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego pogorszenia stosunków gruntowo-wodnych oraz przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego, dopuszcza się:

1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;

2) przekraczanie ich obiektami mostowymi, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami;

3) zarurowanie.

5. Dopuszcza się budowę i przebudowę zbiorników wodnych pod warunkiem uwzględnienia innych ustaleń niniejszej uchwały oraz odrębnych przepisów:

1) na terenach kategorii „MP", „MU" i „MN", pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 100 m² i 30% powierzchni terenu, na którym zbiornik ten zostanie zrealizowany, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenie oznaczonym symbolem „DW.8.MP" pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 500 m²;

3) na terenach kategorii „RR" pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 0,5 ha i 30% powierzchni terenu, na którym zbiornik ten zostanie zrealizowany.

6. Funkcjonowanie zbiorników wodnych nie może negatywnie wpływać na warunki przepływu wód w okolicznych ciekach wodnych oraz wpłynąć na warunki hydrogeologiczne w sposób, który zagrażałby stabilności istniejących budowli.

7. Zakazuje się rozbudowy i budowy zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 3 m od istniejącej zabudowy.

8. Obszary planu miejscowego lub ich części, które są lub zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

9. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych tereny kategorii „MP", „MU" i „MN" zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; pozostałe kategorie terenów zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

10. Dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wzdłuż dróg oraz na obszarach, na obrzeżu których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

11. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 4. 1. Do objęcia ochroną wskazuje się ujęte w gminnej ewidencji zabytków następujące stanowiska archeologiczne:

1) na obszarze nr 1 w obrębie Duża Wólka:

a) stanowisko nr 3/24/70-20 (osada – wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – pradzieje),

b) stanowisko nr 4/25/70-20 (osada – późne średniowiecze XIV-XV w.),

c) stanowisko nr 5/26/70-20 (osada – wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – pradzieje),

d) stanowisko nr 6/27/70-20 (osada – okres wpływów rzymskich / kultura przeworska);

2) na obszarze nr 2 w obrębie Krzydłowice - fragment stanowiska nr 35/44/70-21 (ślad osadnictwa; ślad osadnictwa – późne średniowiecze - okres nowożytny; osada – wczesne średniowiecze faza D; ślad osadnictwa – - / kultura przeworska);

3) na obszarze nr 3 w obrębie Krzydłowice - stanowisko nr 79/88/70-21 (ślad osadnictwa – późne średniowiecze; ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – - / kultura łużycka);

4) na obszarze nr 4 w obrębie Rzeczyca - fragment stanowiska nr 1/110/69-21 (cmentarzysko – epoka brązu – halsztat / kultura łużycka);

5) na obszarze nr 5 w obrębie Rzeczyca - fragment stanowiska nr 12/109/69-21 (ślad osadnictwa – późne średniowiecze; ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – pradzieje; osada – okres wpływów rzymskich / kultura przeworska; osada – - / kultura łużycka);

6) na obszarze nr 8 w obrębie Stara Rzeka:

a) stanowisko nr 11/62/70-20 (osada – okres wpływów rzymskich/kultura przeworska),

b) fragment stanowiska nr 10/61/70-20 (osada – wczesne średniowiecze X-XII);

7) na obszarze nr 10 w obrębie Wilczyn - stanowisko nr 7/11/70-20 (cmentarzysko szkieletowe – późne średniowiecze).

2. Zapisy umieszczane w nawiasach w poprzednim ustępie nie stanowią ustaleń planu miejscowego i służą jedynie ułatwieniu identyfikacji stanowisk archeologicznych.

3. Do objęcia ochroną wskazuje się fragmenty obszarów nr 4 w obrębie Rzeczyca oraz nr 10 w obrębie Wilczyn, poprzez ustanowienie strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

4. W zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1, na obszarach nr 2-5 i 8 poza strefą „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi z uwagi na zidentyfikowane stanowiska archeologiczne oraz w zasięgu strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej, ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, a zatem roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

5. Do objęcia ochroną wskazuje się ujęte w gminnej ewidencji zabytków następujące budynki:

1) na obszarze nr 1 w obrębie Duża Wólka:

a) budynek mieszkalny nr 10 oznaczony symbolem dw.6.x,

b) budynek mieszkalny nr 13 oznaczony symbolem dw.7.x,

c) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 14 oznaczony symbolem dw.8.x,

d) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 16 oznaczony symbolem dw.9.x,

e) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 17 oznaczony symbolem dw.10.x,

f) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 19 oznaczony symbolem dw.11.x;

2) na obszarze nr 3 w obrębie Krzydłowice:

a) stodoła w zagrodzie nr 5 oznaczona symbolem kr.5.x,

b) budynek mieszkalny nr 7 oznaczony symbolem kr.6.x,

c) budynek mieszkalny nr 5 oznaczony symbolem kr.37.x;

3) na obszarze nr 7 w obrębie Rzeczyca - budynek mieszkalno-gospodarczy nr 50 oznaczony symbolem rz.6.x;

4) na obszarze nr 9 w obrębie Stara Rzeka - kapliczka różańcowa oznaczona symbolem sr.12.x;

5) na obszarze nr 10 w obrębie Wilczyn:

a) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 1 oznaczony symbolem wl.1.x,

b) kapliczka różańcowa oznaczona symbolem wl.2.x,

c) budynek mieszkalny nr 4 oznaczony symbolem wl.3.x,

d) budynek mieszkalny nr 5 oznaczony symbolem wl.4.x,

e) budynek mieszkalny nr 12 oznaczony symbolem wl.5.x,

f) budynek mieszkalny nr 15 oznaczony symbolem wl.6.x.

6. Do objęcia ochroną wskazuje się ujęte w gminnej ewidencji zabytków układy ruralistyczne następujących wsi, w granicach określonych za pomocą strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

1) Duża Wólka – w granicach określonych na obszarze nr 1;

2) Krzydłowice – w granicach określonych na obszarze nr 3;

3) Rzeczyca – w granicach określonych na obszarze nr 7;

4) Stara Rzeka – w granicach określonych na obszarze nr 8.

7. W celu ochrony układów ruralistycznych wsi, obiektów wymienionych w ust. 5 oraz nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem, na obszarach, o których mowa w ust. 6:

1) roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych;

2) nakazuje się zachowanie i rewaloryzację wszystkich elementów historycznych układu przestrzennego wsi;

3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących wież i masztów, z wyjątkiem wież i masztów związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia;

4) w nowej zabudowie uzupełniającej istniejącą historyczną zabudowę, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, obowiązują następujące ustalenia:

a) nakazuje się dostosowanie nowych budynków do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury,

b) nakazuje się utrzymanie linii zabudowy oraz sposobu usytuowania nowych budynków w stosunku do drogi, wyznaczonych przez zachowaną historyczną zabudowę,

c) nakazuje się stosowanie historycznych form architektonicznych; w szczególności dotyczy to: gabarytów, proporcji brył, kształtów dachów oraz ich pokrycia wynikających z historycznego sąsiedztwa,

d) ustala się nakaz zachowania historycznego pokrycia dachów budynków, a jeżeli historycznym pokryciem nie była blacha miedziana lub czerwona dachówka ceramiczna, dopuszcza się zastąpienie historycznego pokrycia dachów czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w matowym kolorze czerwonym, z zastrzeżeniem lit. g,

e) w nowej zabudowie nakazuje się stosowanie dachów o pokryciu czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w matowym kolorze czerwonym,

f) w przypadku całkowitej odbudowy bądź modernizacji dachu istniejącego budynku nakazuje się stosowanie dachów zgodnie z wymaganiami określonymi dla dachów w Dziale II dla terenów położonych w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi lub dopuszcza się odtworzenie pierwotnego kształtu dachu,

g) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków:

- nachylenie połaci dachowych budynku ma spełniać wymagania określone dla dachów w Dziale II dla terenów położonych w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi lub nachylenie połaci dachowych nad częścią dobudowaną lub nadbudowaną ma być równe nachyleniu istniejących, głównych połaci dachowych z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2^{o},
- dach części dobudowywanych lub nadbudowywanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego,

h) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do lokalnej historycznej zabudowy, takie jak: tynk, drewno, cegła klinkierowa, z zastrzeżeniem, że zakazuje się stosowania w elewacji zewnętrznej paneli, sidingów oraz nieotynkowanych bali drewnianych,

i) zakazuje się wprowadzania w elewacjach kolumn lub podpór o przekroju koła, a także wieżyczek i baszt; w przypadku podparcia dachu ganku należy stosować podpory o przekroju kwadratu lub stosować lekką konstrukcję drewnianą.

8. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarach planu miejscowego nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

9. Obejmuje się ochroną, poprzez wyznaczenie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, fragment obszaru nr 1 w obrębie Duża Wólka – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego nr 1 oraz całe obszary: nr 3 w obrębie Krzydłowice, nr 8 i 9 w obrębie Stara Rzeka.

10. W zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących wież i masztów, z wyjątkiem wież i masztów związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia;

2) zakaz wprowadzania w elewacjach kolumn lub podpór o przekroju koła, a także wieżyczek i baszt; w przypadku podparcia dachu ganku należy stosować podpory o przekroju kwadratu lub stosować lekką konstrukcję drewnianą.

11. Ilekroć w niniejszym paragrafie jest mowa o historycznej: zabudowie, osadnictwie, układzie, kompozycji przestrzennej, architekturze lub formach należy przez to rozumieć zabudowę sprzed 1945 r. lub taką formę lub cechy lub elementy układu bądź kompozycji, które występowały przed 1945 r.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich nadziemnych części jest możliwa – z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu – wyłącznie wewnątrz obszarów określonych wymienionymi w ust. 2 i 3 liniami zabudowy, zaś na terenach oznaczonych symbolami: „RZ.25.MP”, „SR.3.MN” i „SR.4.MN” - wewnątrz obszaru określonego linią zabudowy i domkniętego granicą obszaru objętego planem miejscowym.

2. Z **obowiązująca linią zabudowy** wiążą się następujące ustalenia dla budynków z funkcją mieszkaniową:

1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnych punktów;

2) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolno stojący jego długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;

3) sumaryczna powierzchnia otworów okiennych lub przeszkleń w ścianie, o której mowa w pkt 2 nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni;

4) dopuszcza się wykroczenie od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:

a) tarasami, schodami, podjazdami i podestami usytuowanymi na gruncie - na odległość do 4 m,

b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - na odległość do 3 m,

c) ryzalitami, pilastrami, kolumnami oraz innymi zdobieniami elewacji – na odległości do 1 m;

5) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się cofnięcie na odległość do 5 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy schodami, podjazdami i podestami usytuowanymi na gruncie oraz elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie przekroczy 35% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;

6) ograniczenia wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą tylko obszaru w zasięgu 30 m od niej, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek lub budynki, to za tą zabudową dopuszcza się wznoszenie innych budynków w odległości mniejszej niż 30 m od tej linii zabudowy.

3. Z **nieprzekraczalną linią zabudowy** wiążą się następujące ustalenia:

1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnego punktu;

2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny dopuszcza się wykroczenie od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie – na odległość do 4 m,

b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy – na odległość do 3 m,

c) ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany - na odległość do 1 m.

4. Dla budynków bez funkcji mieszkaniowej obowiązująca linia zabudowy pełni funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa powyższym ustępie.

5. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej:

1) jeżeli granica ta pokrywa się z jedną z linii zabudowy, o których mowa ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, w zgodzie z ich ustaleniami;

2) na terenach kategorii „MP”, „MU” i „MN” dla umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej;

3) na terenach kategorii „MP”, „MU” i „MN” w przypadku wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połaci dachowych zgodnym z innymi ustaleniami planu miejscowego, przeznaczonych dla co najmniej 2 pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem, że co najmniej po 1 stanowisku będzie mieścić się na każdej z sąsiadujących działek.

6. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejś ze stron tych linii.

7. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami usytuowanych na gruncie, z zastrzeżeniem innych ustaleń niniejszej uchwały:

1) dla słupów i obiektów będących częścią sieci elektroenergetycznych oraz innych wolno stojących budowli pionowych takich jak: wieże, maszty i słupy – 15 m;

2) dla budowli rolniczych – 12 m;

3) dla wolno stojących obiektów budowlanych niebędących budynkami nie wymienionych w pkt 1 i 2 wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu i 9 m na terenach, na których ustala się zakaz zabudowy.

8. Wysokość urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

9. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu 0º-80º w odniesieniu do:

1) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych;

2) zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, których powierzchnia zabudowy nie przekracza $35m^2$;

3) wiat dla potrzeb rolnictwa.

10. Ustala się następujące wymagania odnośnie nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego budynków gospodarczych oraz budynków będących garażem:

1) wysokość budynku nie może przekraczać 7 m;

2) forma dachu ma spełniać wymagania ustalone dla innych budynków lokalizowanych na danym terenie.

11. Poza zasięgiem strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

1) przy rozbudowie i nadbudowie budynków należy respektować następujące warunki:

a) nachylenie połaci dachowych nad częścią dobudowaną lub nadbudowywaną ma być zgodne z wymogami określonymi w Dziale II dla nowych budynków lub równe nachyleniu istniejących, głównych połaci dachowych z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2^{o},

b) dach nad częścią dobudowywaną i nadbudowywaną należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego;

2) przy odbudowie lub modernizacji dachu dopuszcza się odtworzenie pierwotnego kształtu i pokrycia dachu.

12. Zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi brzegów cieków i zbiorników wodnych.

13. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

14. Granice obszarów planu miejscowego stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalenia i podziału ma umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach kategorii „MP" dla działek o przeznaczeniu innym niż rolne:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej oraz dla zabudowy, w której łącznie występuje funkcja mieszkaniowa i usługowa,
- 200 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 500 m^2 dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej oraz innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz dla zabudowy, w której łącznie występuje funkcja mieszkaniowa i usługowa,
- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej oraz innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60^{o};

2) na terenach kategorii „MU":

a) minimalna powierzchnia działki:

- 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej oraz dla zabudowy, w której łącznie występuje funkcja mieszkaniowa i usługowa,

- 500 m^2 dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej oraz innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz dla budynku, w którym łącznie występuje funkcja mieszkaniowa i usługowa,
- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej oraz innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60^o;

3) na terenach kategorii „MN”:

a) minimalna powierzchnia działki 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60^o;

4) na pozostałych nie wymienionych w pkt 1-3 terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne oraz na wszystkich terenach dla obiektów komunikacji i sieci uzbrojenia terenu:

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10^o.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 7. 1. Na obszarach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

1) stacji paliw płynnych i na gaz płynny; zakaz ten nie dotyczy punktów wymiany bądź zakupu butli gazowych;

2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;

3) obiektów produkcji rolniczej na innych terenach niż kategorii „MP”; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m^2;

4) urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

5) spopielarni zwłok oraz spalarni odpadów.

2. Na rysunku planu miejscowego nr 6 określa się strefę sanitarną od cmentarza, wyznaczoną w odległości 500 m od jego granic, w zasięgu której na części obszaru nr 7 w obrębie Rzeczyca obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w § 3 ust. 2 *Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* (Dz. U. z 1959, Nr 52, poz. 315).

3. Na obszarze nr 6 ze względu na przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 i ciśnieniu 6,3 MPa relacji Kotowice – Zas. Rozdz. Lw/E obowiązuje strefa kontrolowana wiążąca się z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, której szerokość wynika z załącznika nr 2 tabela nr 1 *Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) i wynosi od 2 m do 35 m od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego.

4. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, o której mowa w ust. 3, występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu.

5. Ze względu na przebiegi poniższych sieci infrastruktury technicznej ustala się pasy technologiczne wiążące się z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wzdłuż:

1) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;

2) napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1 kV – o szerokości po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach;

3) kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – o szerokości po 1,5 m od osi linii kablowej w obu kierunkach;

4) kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia – o szerokości po 1 m od osi linii kablowej w obu kierunkach.

6. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 5, do czasu usunięcia z nich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym przez ich skablowanie i ułożenie pod powierzchnią gruntu, z uwzględnieniem pkt 3 i 4 poprzedniego ustępu, obowiązują następujące ograniczenia:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz lokalizacji budowli o wysokości przekraczającej 3 m, z wyłączeniem słupów i obiektów będących częścią sieci elektroenergetycznych;

3) zakaz sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m w odległości:

a) 6 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

b) 1 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia.

7. 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.

8. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających między innymi podczas: robót inwestycyjnych i remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rud miedzi, w tym z głębienia szybu, oraz odpadów z flotacji rud miedzi, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

9. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w poprzednim ustępie do:

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

2) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:

a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,

b) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki suchej i innych,

c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,

d) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,

e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,

f) do utwardzania dróg na dole kopalni;

3) budowania wałów;

4) podbudowy dróg;

5) utworzenia barier ziemnych.

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

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

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

Rozdział 7.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 8. Na obszarach planu miejscowego, poza terenami kategorii „RR” i terenem oznaczonym symbolem „DW.1.ZLL” dopuszcza się, jako tymczasowy sposób użytkowania – przed wprowadzenia określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową – wykorzystywanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie, nie dłużej jednak niż do 1 stycznia 2039 r.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Warunkiem powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym jest zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych dla ruchu samochodowego i pieszego.

2. Układem zewnętrznym, o którym mowa w poprzednim ustępie, jest układ komunikacyjny określony - poza granicami obszarów planu miejscowego - w obowiązujących planach miejscowych, o których mowa w § 20.

3. Dopuszcza się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz realizowanie dostępu do działek w oparciu o drogi publiczne i drogi wewnętrzne wyznaczone w planie miejscowym, w tym poprzez drogi, które mają swoją kontynuację poza obszarami planu miejscowego.

4. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek także za pomocą nie wydzielonych na rysunkach planu miejscowego dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych, pod warunkiem:

1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników tych dróg i ciągów;

2) zgodności z odrębnymi przepisami;

3) że nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni żadnego z terenów, przez które drogi i ciągi będą przeprowadzone;

4) nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego.

5. Szerokość dróg, o których mowa w ust. 4 nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wydzielanie drogi wewnętrznej na terenie oznaczanym symbolem „WL.3.MP” o minimalnej szerokości 3,5 m.

6. Ustala się następujące parametry ciągów pieszych i ciągów rowerowych:

1) minimalna szerokość ciągu rowerowego:

a) 1,5 m - gdy jest on jednokierunkowy,

b) 2,0 m - gdy jest on dwukierunkowy,

c) 2,5 m - gdy z ciągu jednokierunkowego mogą korzystać piesi,

d) 3,0 m - gdy z ciągu dwukierunkowego mogą korzystać piesi;

2) minimalna szerokość ciągu pieszego - 1,5 m, z zastrzeżeniem odrębnych przepisów;

3) minimalna wysokość skrajni nad ciągiem pieszym i rowerowym - 2,5 m.

7. Linie rozgraniczające tereny kategorii „KDZ”, „KDL” i „KDD” stanowią granice pasów drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 8, 10 i 12.

8. Tereny kategorii „**KDZ**” przeznacza się **dla drogi publicznej klasy zbiorczej**, przy czym:

1) teren oznaczony symbolem „DW.5.KDZ” stanowi istniejący odcinek drogi powiatowej nr 1128D;

2) teren oznaczony symbolem „KR.5.KDZ” stanowi istniejący odcinek drogi powiatowej nr 1133D;

3) teren oznaczony symbolem „KR.6.KDZ” stanowi istniejący odcinek drogi powiatowej nr 1201D;

4) tereny oznaczone symbolami „RZ.4.KDZ”, „RZ.5.KDZ” i „RZ.6.KDZ” stanowią istniejące odcinki drogi powiatowej nr 1131D;

5) tereny oznaczone symbolami „SR.3.KDZ” i „WL.3.KDZ” stanowią istniejące odcinki drogi powiatowej nr 1134D;

6) teren oznaczony symbolem „SR.4.KDZ” stanowi istniejący odcinek drogi powiatowej nr 1001D;

7) teren oznaczony symbolem „WL.4.KDZ” stanowi istniejący odcinek drogi powiatowej nr 1136D.

9. W odniesieniu do terenów kategorii „KDZ” obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe oraz tymczasowe obiekty budowlane o funkcji handlowej;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej.

10. Tereny kategorii „**KDL**” przeznacza się **dla drogi publicznej klasy lokalnej**.

11. W odniesieniu do terenów kategorii „KDL” obowiązują następujące ustalenia, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe oraz tymczasowe obiekty budowlane o funkcji handlowej;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej.

12. Tereny kategorii „**KDD**” przeznacza się **dla drogi publicznej klasy dojazdowej**.

13. W odniesieniu do terenów kategorii „KDD” obowiązują następujące ustalenia, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane o funkcji handlowej;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej.

14. Tereny kategorii „**KDW**” przeznacza się **dla drogi wewnętrznej**.

15. W odniesieniu do terenów kategorii „KDW” obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

4) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów;

5) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które utrudniałyby:

a) ruch samochodowy, rowerowy i pieszy,

b) przeprowadzenie sieci uzbrojenia terenu;

6) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,5 m;

7) powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej.

16. Szerokość dróg, z zastrzeżeniem ust. 5, określają rysunki planu miejscowego.

17. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych na terenach:

1) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 4 i ust. 15;

2) dróg publicznych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

3) na których dopuszczono je w Dziale II.

18. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie;

2) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

3) 1 miejsce parkingowe na każde 4 stanowiska pracy w innych – nie wymienionych w tym ustępie – zakładach pracy.

19. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

20. Spełnienie wymogów, o których mowa w dwóch poprzednich ustępach dopuszcza się na innych nieruchomościach, na których niniejszy plan miejscowy to przewiduje – w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

21. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla rowerów:

1) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

2) 1 miejsce do parkowania na każde 5 stanowisk pracy w innych niż wymienione w pkt 1 zakładach pracy.

§ 10. 1. W zakresie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktury technicznej:

a) w zasięgu terenów dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych,

b) na innych niż wymienione w lit. a terenach, o ile:

- nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
- nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu,
- zostaną uwzględnione ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, określone w § 7 ust. 4 i 6,
- nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym lokalizacja sieci uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktury technicznej na terenach kategorii „RR” i terenie „DW.1.ZLL” nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne;

2) w zakresie sytuowania nowych sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę o charakterze dystrybucyjnym: wodociągową, kanalizacyjną, gazową niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, cieplną, teletechniczną i telekomunikacyjną;

3) przy projektowaniu nowych obiektów lub nowego zagospodarowania należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;

4) należy zapewnić dostęp do sieci uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktu ry technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji;

5) dopuszcza się rozbiórkę oraz zachowanie, dalsze wykorzystywanie, modernizację i wymianę istniejących sieci uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że:

   a) nie ulegną powiększeniu strefy ich oddziaływania, w tym wywołujące ograniczenia na przyległych obszarach,

   b) nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

6) parametry sieci uzbrojenia terenu mają zapewniać możliwość obsługi obszarów planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:

   a) wodociągowej – DN 32,

   b) kanalizacji sanitarnej – DN 110,

   c) elektroenergetycznej – 230 V,

   d) gazowej – DN 25,

   e) ciepłowniczej – DN 20,

   f) kabli elektroenergetycznych i innych – co najmniej jednożyłowe lub jednordzeniowe;

7) podłączenie sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej na obszarach planu miejscowego, do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;

8) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru:

   a) zakazuje się ich sytuowania w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi,

   b) ich moc nie może być większa niż moc mikroinstalacji w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 261, ze zm.: poz. 284, poz. 568, poz. 695, poz. 1086),

   c) ich wysokość na terenach z dopuszczoną zabudową nie może przekraczać wysokości dopuszczonej dla zabudowy na danym terenie, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 8,

   d) ich wysokość na terenach z zakazem zabudowy nie może przekraczać wysokości określonej w § 5 ust. 7 pkt 1;

9) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów;

10) na obszarach planu miejscowego dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu tych, o których mowa w pkt 9.

2. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 6 pkt 3.

3. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, a wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

Rozdział 9.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Na obszarach planu miejscowego podlegają ochronie – na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego – udokumentowane złoża:

1) rud miedzi „Retków" RM 6751 – na całych obszarach nr: 2-6 oraz, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego nr 6, na fragmencie obszaru nr 7;

2) rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy" RM 9748 – na całych obszarach nr: 1, 8-10.

2. Całe obszary nr: 1, 8-10 położone są w granicach terenu i obszaru górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy", wyznaczonych dla złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy".

3. W rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach w zasięgu terenu górniczego, o którym mowa w ust. 2 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.

Rozdział 10.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Na obszarach planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Tereny kategorii „**MN**" przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

2) obiekty i urządzenia rekreacyjne;

3) obiekty i urządzenia sportowe;

4) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 i 3.

4. Na terenach kategorii „MN" zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „MN" budynek mieszkalny winien spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

6. Na terenach kategorii „MN" zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

7. Na terenach kategorii „MN" ustala się gabaryty budynków nie będących garażami lub budynkami gospodarczymi, poprzez określenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 7 dla terenów oznaczonych symbolami: „DW.1.MN", „RZ.2.MN", „RZ.3.MN", „SR.3.MN" i „SR.4.MN" położonych w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 250 m^2;

2) maksymalna wysokość budynku - 12 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;

3) dach budynku:

a) w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi na terenach oznaczonych symbolami: „DW.1.MN", „RZ.2.MN", „RZ.3.MN", „SR.3.MN" i „SR.4.MN" - dach typu 38^o-45^o,

b) poza strefą „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi, z zastrzeżeniem §5 ust. 11:

- dach typu 33^o lub dach typu 38^o-45^o na terenach oznaczonych symbolami: „WL.1.MN", „WL.2.MN", „SR.1.MN" i „SR.2.MN",

- dach typu 38^o-45^o na terenach oznaczonych symbolami: „DW.2.MN", „DW.3.MN", „KR.1.MN", „RZ.2.MN", „WL.3.MN", „WL.4.MN" i „WL.5.MN".

8. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy budynku i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry określone w ust. 7 pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

9. Na terenach kategorii „MN" minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

1) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 500 m^2 dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli w wyniku tego podziału na jedno mieszkanie będzie przypadało nie mniej niż 400 m^2 gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.

10. Na terenach kategorii „MN" dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych nie spełniających warunków określonych w powyższym ustępie:

1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m^2;

2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m^2.

11. Na terenach oznaczonych symbolami „RZ.2.MN" i „RZ.3.MN" występują ograniczenia, o których mowa w §7 ust. 2, wynikające z położenia w granicy 500 m strefy sanitarnej od cmentarza.

12. Na terenach kategorii „MN" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

13. Na terenach kategorii „MN" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,05;

2) maksymalną – 0,8.

14. Na terenach kategorii „MN" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 14. 1. Tereny kategorii „**MU**" przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie, w tym również w tych samych budynkach**.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) działalność wytwórczą nierolniczą w budynkach o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2 na działce budowlanej;

2) bazy i magazyny o łącznej powierzchni użytkowej na działce budowlanej nie przekraczającej 400 m^2, pod warunkiem, że zostaną one zrealizowane w zasięgu strefy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 15 na odrębnej działce budowlanej niż zabudowa mieszcząca funkcję mieszkaniową;

3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym terenowe;

4) zieleń;

5) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1-3.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, 2 i 5 nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „MU" zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

6. Na terenach kategorii „MU" ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1-3, poprzez określenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 7 dla terenu oznaczonego symbolem „SR.2.MU" położonego w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 250 m^2, z zastrzeżeniem na terenie oznaczonym symbolem „SR.2.MU" dla budynku bez funkcji mieszkaniowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy budynku do 400 m^2;

2) maksymalna wysokość budynku - 12 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku z funkcją mieszkaniową wysokość ta nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych;

3) dach budynku:

a) na terenie oznaczonym symbolem „SR.2.MU" położonym w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi - dach typu 38^o-45^o,

b) na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.MU" położonym poza strefą „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi, z zastrzeżeniem §5 ust. 11 - dach typu 38^o-45^o,

c) w którym nie ma mieszkań i jego powierzchnia zabudowy przekracza 200 m^2 dopuszcza się stosowanie dachu typu do 30^o, z zastrzeżeniem §5 ust. 11.

7. Na terenach kategorii „MU" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki.

8. Na terenach kategorii „MU" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,2.

9. Na terenach kategorii „MU" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 1. Tereny kategorii „**MP**" przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowej,** występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) budowle rolnicze inne niż otwarte zbiorniki na produkty pofermentacyjne, komory fermentacyjne oraz zbiorniki biogazu rolniczego, z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 7 pkt 2;

2) budynki wielorodzinne z nie więcej niż z 4 mieszkaniami;

3) działalność wytwórczą nierolniczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2;

4) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

5) uprawy rolne i ogrodnicze, w tym pod szkłem lub folią;

6) zieleń;

7) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1-4.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1-3 i 7 nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „MP" zakazuje się wznoszenia nowych lub rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, a także hodowli roślin, jeżeli w wyniku tej budowy lub rozbudowy:

1) na danej działce budowlanej łączna powierzchnia zabudowy tego typu obiektów przekroczy 600 m^2;

2) na danej działce budowlanej łączna obsada przekroczy 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

6. Na terenach kategorii „MP" dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej i bliźniaczej.

7. Na terenach kategorii „MP" ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1-4, poprzez określenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 7 dla terenów oznaczonych symbolami: „DW.7.MP", „DW.8.MP", „KR.20.MP", „RZ.26.MP", „RZ.27.MP" położonych w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) budynku z funkcją mieszkaniową - 250 m^2;

b) budynku bez funkcji mieszkaniowej: na terenach oznaczanych symbolami: „SR.12.MP", „SR.13.MP" i „RZ.27.MP" 810 m^2, zaś na pozostałych terenach 600 m^2;

2) maksymalna wysokość budynku - 12 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, zaś dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego 3 kondygnacji nadziemnych;

3) dach budynku:

a) w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi na terenach oznaczonych symbolami: „DW.7.MP", „DW.8.MP", „KR.20.MP", „RZ.26.MP", „RZ.27.MP" - dach typu 38°-45°,

b) poza strefą „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi, z zastrzeżeniem §5 ust. 11:

- dach typu 38°-45° na terenach oznaczonych symbolami: „KR.20.MP", „RZ.24.MP", „RZ.25.MP", „RZ.27.MP", „WL.2.MP", „WL.3.MP" i „WL.4.MP",
- dach typu 33° lub dach typu 38°-45° na terenach oznaczonych symbolami: „WL.1.MP, „SR.12.MP" i „SR.13.MP",

c) w którym nie ma mieszkań i jego powierzchnia zabudowy przekracza 200 m^2 dopuszcza się stosowanie dachu typu do 30°, z zastrzeżeniem §5 ust. 11.

8. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

9. Na terenach kategorii „MP" minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:

1) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 200 m^2 na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;

3) 3000 m^2 dla zabudowy zagrodowej;

4) 500 m^2 dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej;

5) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli w wyniku tego podziału na jedno mieszkanie będzie przypadało nie mniej niż 400 m^2 gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.

10. Na terenach kategorii „MP" dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych nie spełniających warunków określonych w powyższym ustępie:

1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 400 m^2;

2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m^2.

11. Na terenach oznaczonych symbolami „RZ.26.MP" i „RZ.27.MP" oraz na fragmencie terenu oznaczonego symbolem „RZ.25.MP" występują ograniczenia w użytkowaniu terenu, o których mowa w §7 ust. 2, wynikające z położenia w granicy 500 m strefy sanitarnej od cmentarza.

12. Na terenach kategorii „MP" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

13. Na terenach kategorii „MP" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,2.

14. Na terenach kategorii „MP" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 16. 1. Teren kategorii „**U**", położony w obrębie geodezyjnym Rzeczyca oznaczony symbolem **„RZ.3.U"** przeznacza się **dla budynków 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, zm. z 2020 r. poz. 1608).

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń;

2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.3.U" użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.3.U" ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 2, poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 600 m^2;

2) maksymalna wysokość budynku -12 m;

3) dach budynku - dach typu 38°-45° lub typu do 30°, z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 11.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.3.U" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki.

6. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.3.U" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,2.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.3.U" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Teren kategorii „**UP**", położony w obrębie geodezyjnym Rzeczyca i oznaczony symbolem „**RZ.2.UP**", przeznacza się **dla obiektów nieuciążliwych usług innych niż chronione oraz obiektów baz, składów i magazynów, w tym także służących przechowywaniu płodów rolnych**.

2. Przez usługi chronione, o których mowa w poprzednim ustępie, należy rozumieć usługi lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, takie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub niższe, w tym dla szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń;

2) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych,

b) garaży zamkniętych,

c) parkingów terenowych.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UP" użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UP" ustala się następujące gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 poprzez ustalenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 600 m²;

2) maksymalna wysokość budynków - 12 m;

3) dach budynku - dach typu 38°-45°; dopuszcza się stosowanie dachu typu do 30° w budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m², z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 11.

6. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UP" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UP" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przypadku lokalizacji budynków:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 0,9.

8. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UP" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Tereny kategorii „**RR**" przeznacza się **dla użytkowania rolniczego**.

2. Na terenie oznaczonym symbolem „DW.4.RR" dopuszcza się zalesienie.

3. Na terenach kategorii „RR" zakazuje się lokalizacji budynków oraz, z zastrzeżeniem następnego ustępu, budowli rolniczych.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.RR" wyznacza się strefę, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 14, w zasięgu której dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych.

5. Na terenach kategorii „RR" dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym o funkcji wiatrochronnej.

§ 19. 1. Teren kategorii „**ZLL**”, położony w obrębie geodezyjnym Duża Wólka i oznaczony symbolem „**DW.1.ZLL**”, przeznacza się **dla gruntów leśnych.**

2. Na terenie oznaczonym symbolem „DW.1.ZLL” dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną, określone w przepisach o lasach, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie oznaczonym symbolem „DW.1.ZLL”zakazuje się lokalizacji budynków.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 20. 1. Na obszarach objętych planem miejscowym tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Rudna I” i „Rudna II” w granicach gminy Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XVII/68/2003 Rady Gminy Grębocice z dnia 14 listopada 2003 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 4 z dnia 9 stycznia 2004 r., poz. 99;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i „Sieroszowice I” oraz powiązanych z nimi funkcjonalnie innych obszarów w granicach administracyjnych gminy Grębocice, z wyłączeniem części obszarów leżących w granicach terenów górniczych „Rudna I” i „Rudna II”, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/191/2009 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 24 września 2009 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 26 listopada 2009 r. Nr 203, poz. 3647, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/119/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 września 2016 r. poz. 4169;

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr LX/238/2010 Rady Gminy Grębocice z dnia 10 czerwca 2010 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2010 r. Nr 136, poz. 2098, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/121/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 września 2016 r. poz. 4170;

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grębocice, w tym położonych w granicach terenów górniczych, przyjętego Uchwałą Nr LXI/291/2014 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 czerwca 2014 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 9 lipca 2014 r. poz. 3098;

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Grodowiec, Grębocice, Kwielice, Obiszów, Retków i Wilczyn w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/164/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 19 grudnia 2016 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 17 lutego 2017 r. poz. 798;

6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Bucze, Duża Wólka, Grębocice, Grodowiec, Kwielice, Obiszów, Ogorzelec, Rzeczyca, Stara Rzeka i Szymocin w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XX/161/2020 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 marca 2020 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego dnia 12 maja 2020 r., poz. 3121.

2. Uchyla się uchwałę Nr XVII/141/2019 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice.

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

4. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Grębocice

Tadeusz Kuzara

GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

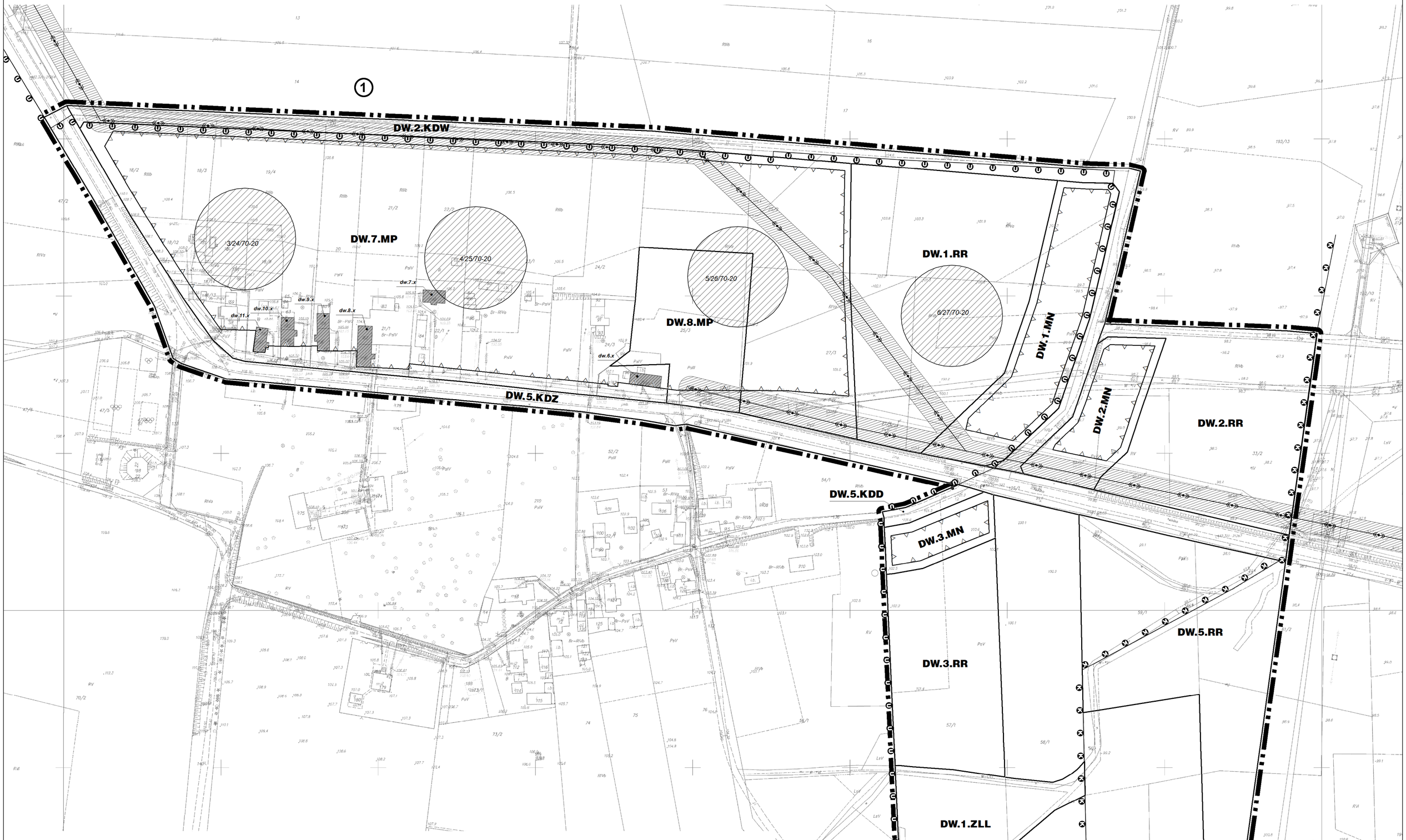
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 1

OBRĘB DUŻA WÓLKA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/197/2020
Rady Gminy Grębocice
z dnia 29 września 2020 r.

SKALA 1:1000

0 10 50 100 150 m



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH WSI
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- 3/24/70-20 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- dw.7.x — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ① — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

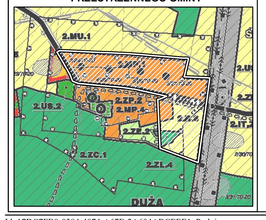
SYMBOL TERENU

MN	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDORODZINNEJ
MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RR	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
ZLL	TEREN DLA PROWADZENIA GOSPODARKI LEŚNEJ, W TYM POD ZALESIENIE
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU I SYMBOLU TERENU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

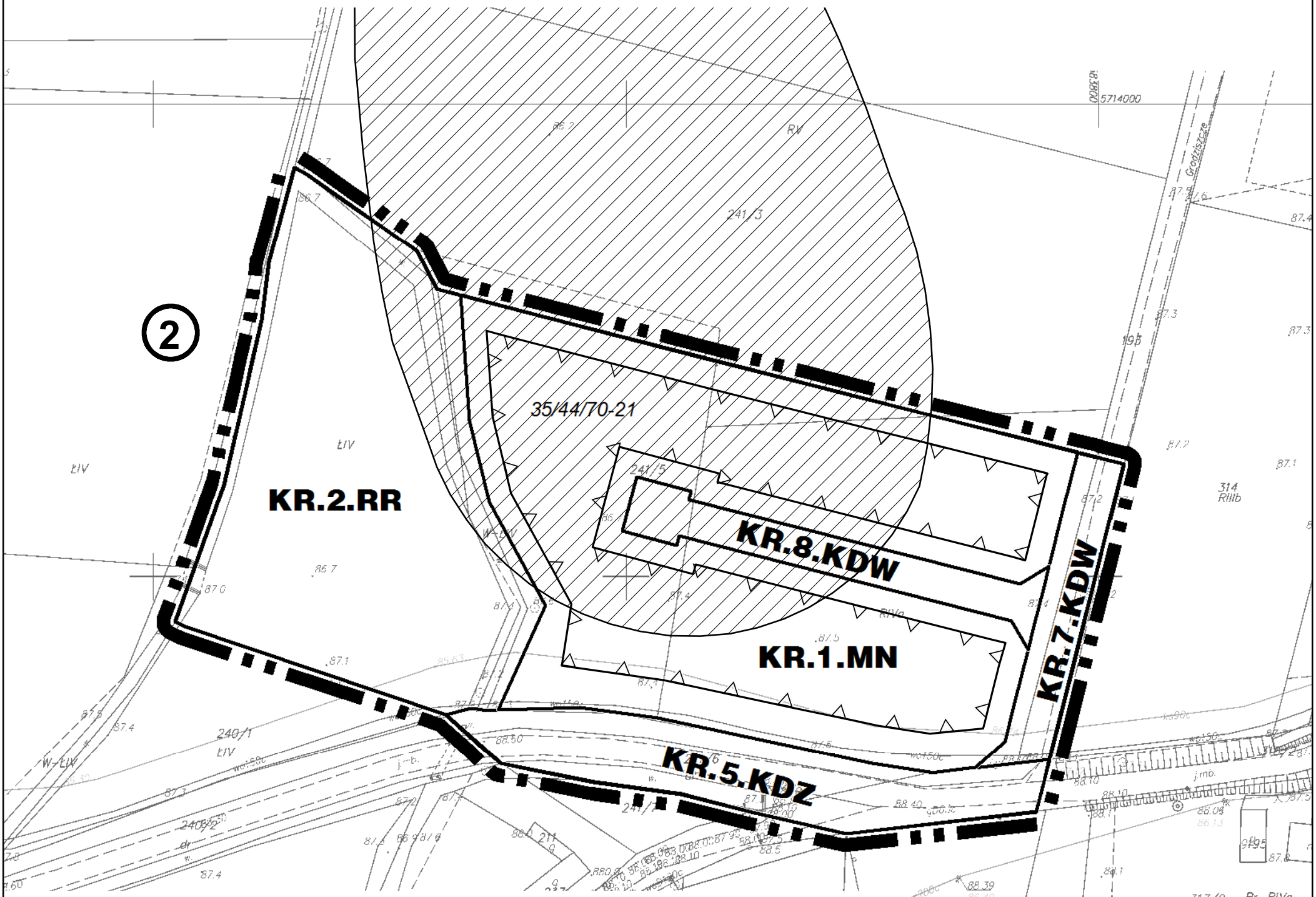
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/197/2020

Rady Gminy Grębocice

z dnia 29 września 2020 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2

OBRĘB KRZYDŁOWICE



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

35/44/70-21 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM

2 — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

MN	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RR	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

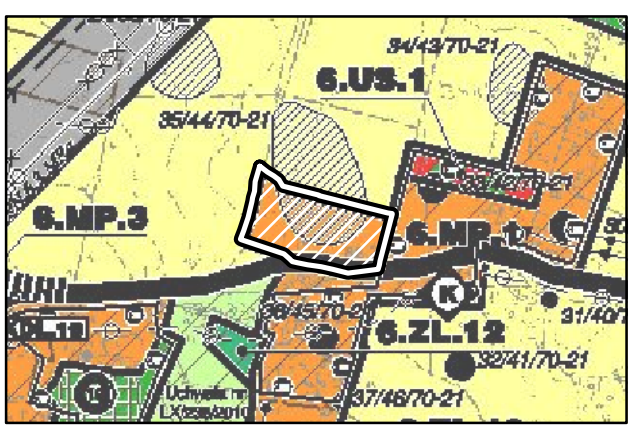
OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

0 10 50 100 150 m

N

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

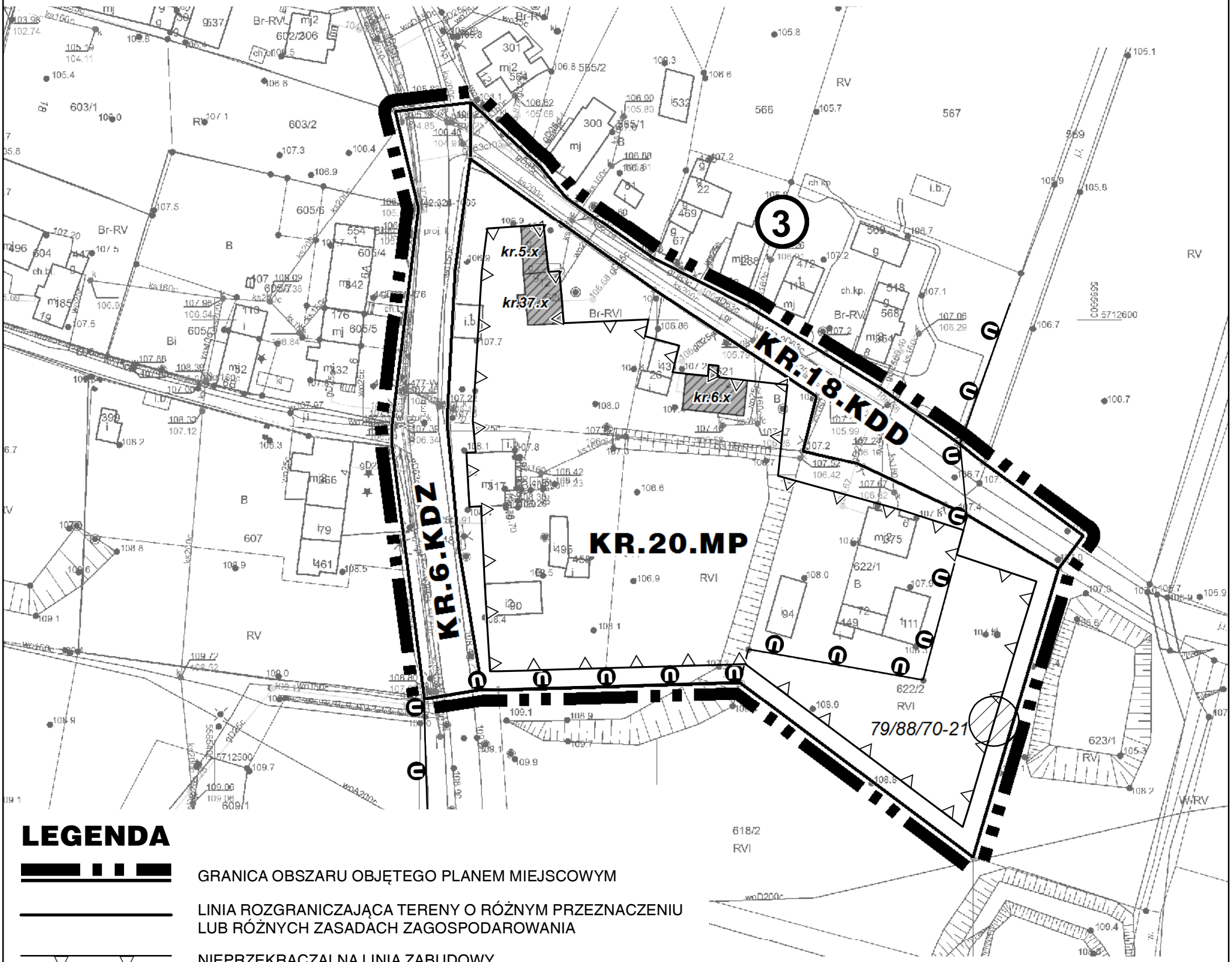
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/197/2020

Rady Gminy Grębocice

z dnia 29 września 2020 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3

OBRĘB KRZYDŁOWICE



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA STREFY "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH WSI

79/88/70-21 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM

kr.5.x — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM

3 — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

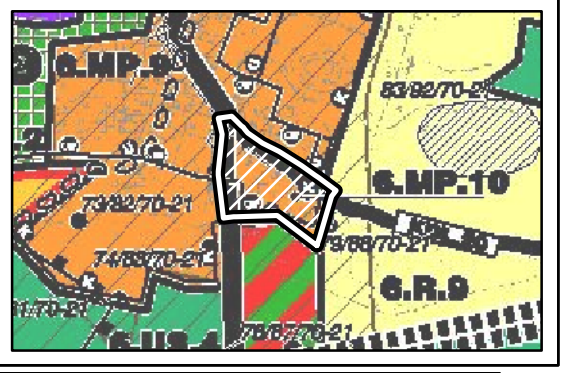
OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

0 10 50 100 150 m

N

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

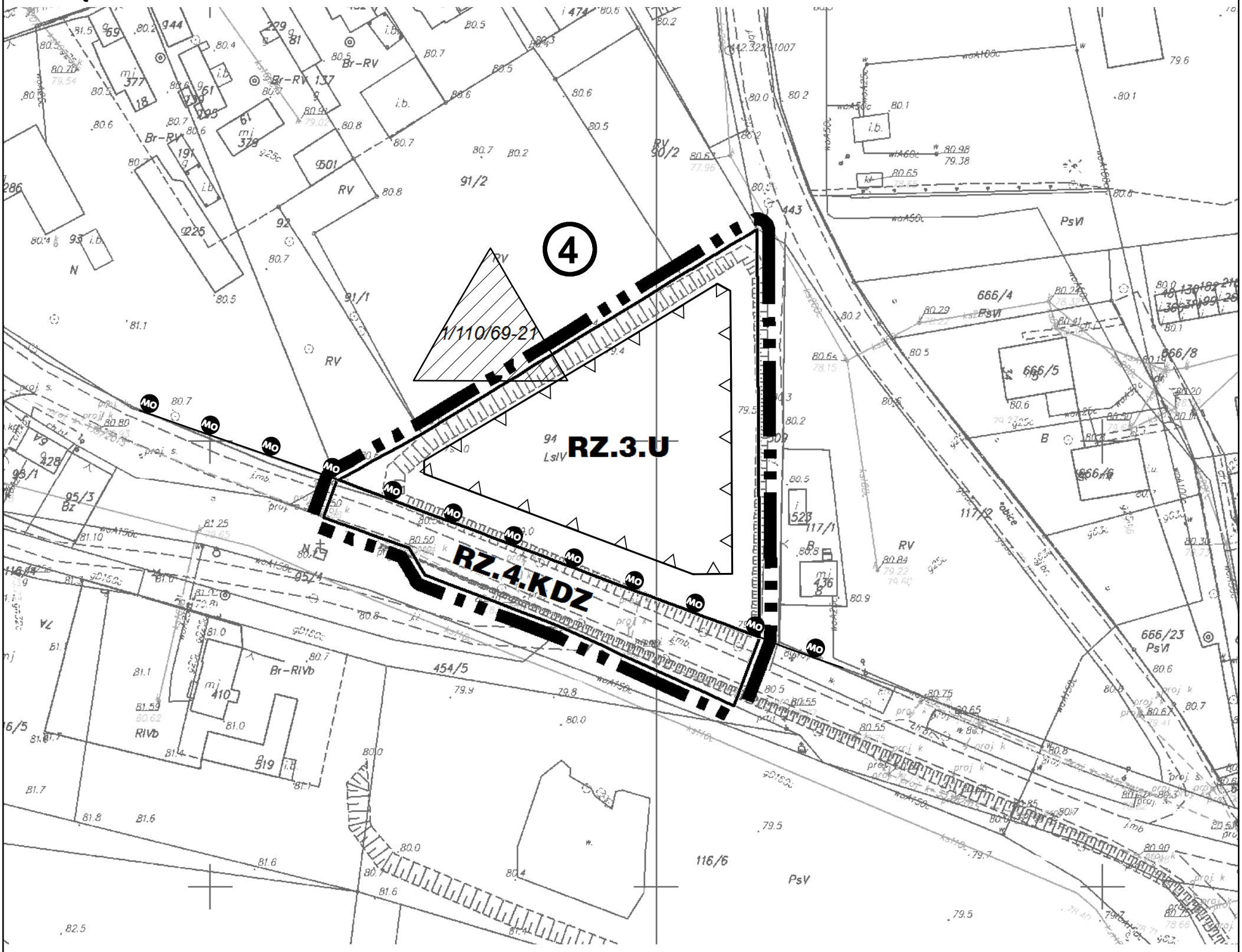
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/197/2020

Rady Gminy Grębocice

z dnia 29 września 2020 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 4

OBRĘB RZECZYCA



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OW OW OW — GRANICA STREFY "OW" ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

1/110/69-21 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM

4 — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

U — TEREN DLA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

KDZ — TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

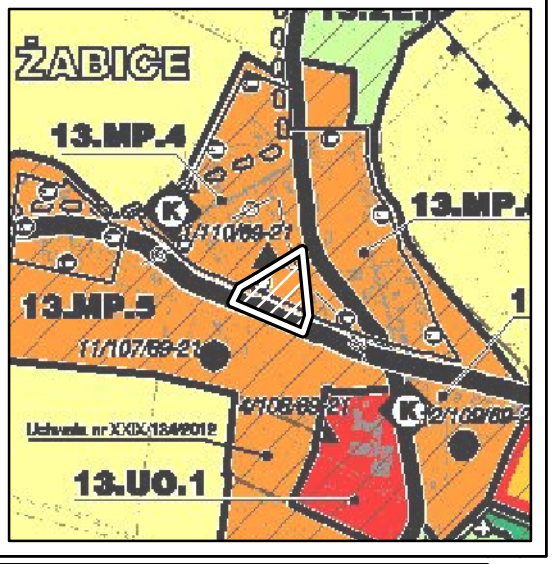
OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

0 25 50 100 150 m

N

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

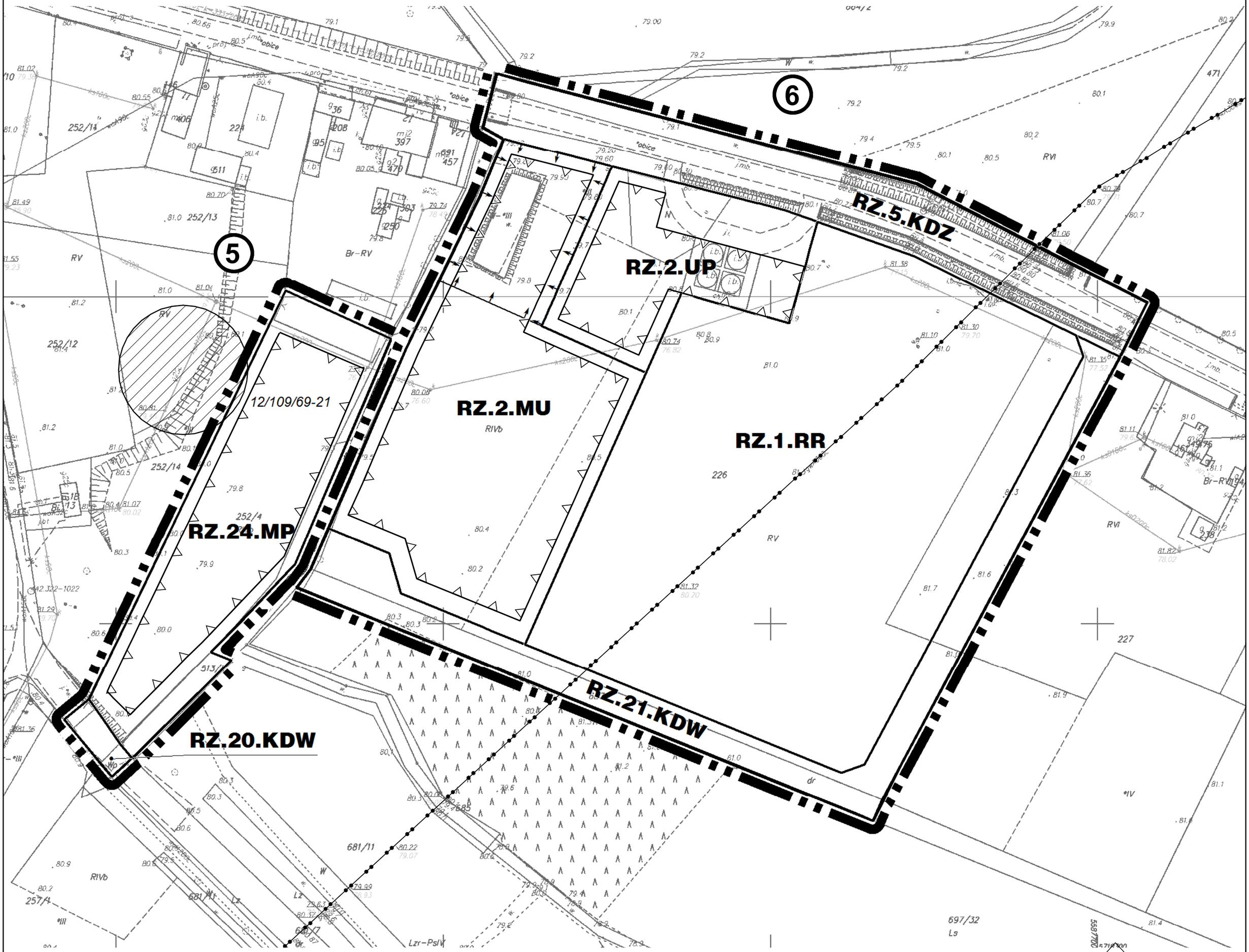
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 5

OBRĘB RZECZYCA

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXVII/197/2020

Rady Gminy Grębocice

z dnia 29 września 2020 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 12/109/69-21 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- GRANICA STREFY LOKALIZACJI BAZ I MAGAZYNÓW
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY DN 300 I CIŚNIENIU 6,3 MPa
- ⑤ — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

- **MU** — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- **MP** — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- **UP** — TEREN DLA OBIEKTÓW NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG INNYCH NIŻ CHRONIONE ORAZ OBIEKTÓW BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- **RR** — TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- **KDZ** — TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- **KDW** — TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

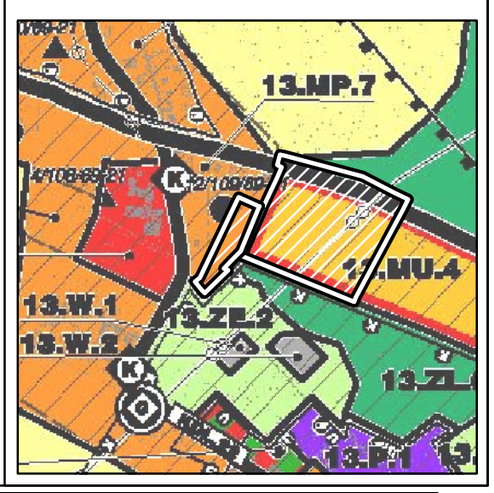
OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU I SYMBOLU TERENU MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

0 25 50 100 150 m

N

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 6

OBRĘB RZECZYCA

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXVII/197/2020

Rady Gminy Grębocice

z dnia 29 września 2020 r.

RZ.20.KDD

RZ.6.KDZ

RZ.25.MP

RZ.2.MN

RZ.21.KDD

RZ.2.RR

RZ.26.MP

RZ.6.KDL

RZ.27.MP

RZ.3.MN

ZŁOŻE RUD MIEDZI "RETKÓW" RM 6751

7

rz.6.x

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH WSI
- GRANICA 500 M STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA RUD MIEDZI "RETKÓW" RM 6751
- GRANICA STREFY LOKALIZACJI BUDOWLI ROLNICZYCH
- rz.6.x — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU I SYMBOLU TERENU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

0 25 50 100 150 m

7 — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

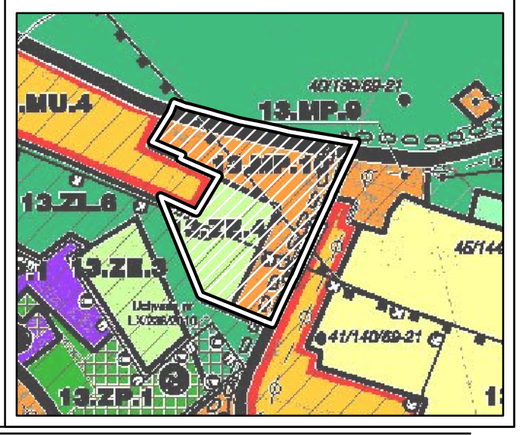
SYMBOL TERENU

MN	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDORODZINNEJ
MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RR	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

N

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 7

OBRĘB STARA RZEKA

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXVII/197/2020
Rady Gminy Grębocice
z dnia 29 września 2020 r.

SKALA 1:1000

0 25 50 100 150 m

SR.1.KDW
SR.2.KDW
SR.3.KDW
SR.4.KDW
SR.5.KDD
SR.6.KDD
SR.3.KDZ
SR.4.KDZ
SR.1.MN
SR.2.MN
SR.3.MN
SR.4.MN
SR.2.RR
SR.3.RR
SR.2.MU
SR.12.MP
SR.13.MP
11/62/70-20
10/61/70-20
sr.12.x

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH WSI
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 314 "PRADOLINA RZEKI ODRA (GŁOGÓW)"
- sr.12.x — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- 11/62/70-20 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- GRANICA STREFY LOKALIZACJI BAZ I MAGAZYNÓW
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

⑧ NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

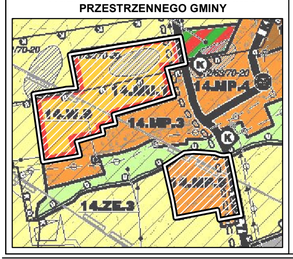
SYMBOL TERENU

MN	TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDORODZINNEJ
MU	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MP	TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RR	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU I SYMBOLU TERENU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: DUŻA WÓLKA, KRZYDŁOWICE, RZECZYCA, STARA RZEKA I WILCZYN W GMINIE GRĘBOCICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 8

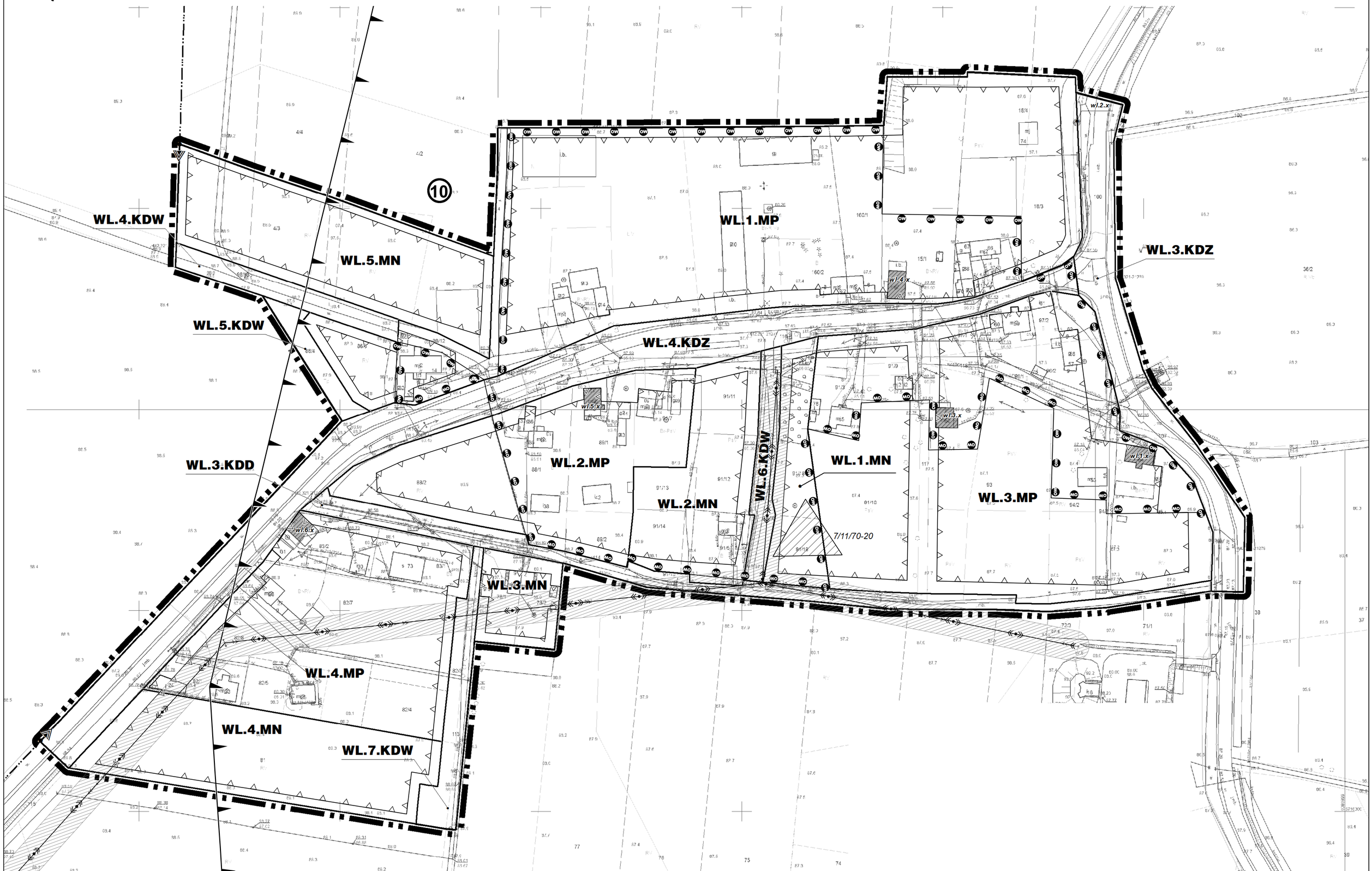
OBRĘB WILCZYN

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXVII/197/2020
Rady Gminy Grębocice
z dnia 29 września 2020 r.

N

SKALA 1:1000

0 25 50 100 150 m



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "OW" ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 314 "PRADOLINA RZEKI ODRA (GŁOGÓW)"
- 7/11/70-20 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- wl.5.x — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- (10) NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

MN	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- PUNKTY KOŃCOWE ODCINKA GRANICY PLANU MIEJSCOWEGO, KTÓRY POKRYWA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU I SYMBOLU TERENU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XXVII/197/2020

Rady Gminy Grębocice

z dnia 29 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Grębocice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. W wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice, wniesiono dwie uwagi.

2. W wyniku ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice, wniesiono jedną uwagę.

§ 2. 1. Rada Gminy Grębocice, po uprzednim rozpatrzeniu złożonych uwag, o których mowa w § 1, biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy Grębocice wyrażone w Zarządzeniu Nr 216.2019 z dnia 10.12.2019 r. i Zarządzeniu Nr 149.2020 z dnia 22.09.2020 r. oraz przedłożoną Radzie Gminy listę nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia:

1) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 24.10.2019 r., dotyczącej powiększenia zasięgu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu o działkę nr 68 w obrębie geodezyjnym Obiszów i dokonania zmiany przeznaczenie tej działki;

2) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 2.12.2019 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki nr 226 w obrębie geodezyjnym Rzeczyca, oznaczonej w projekcie planu symbolem „RZ.1.RR" i przeznaczonej dla użytkowania rolniczego;

3) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 01.09.2020 r., dotyczącej powiększenia zasięgu terenu wyznaczonego obrębie Duża Wólka, oznaczonego w projekcie planu symbolem „DW.3.MN" i przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Poniżej przedstawia się wyjaśnienia dotyczące sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

1) Pierwsza ze złożonych uwag wpłynęła do Urzędu Gminy dnia 24 października 2019 r. i dotyczyła działki nr 68 w obrębie geodezyjnym Obiszów, położnej poza granicami obszarów objętych procedowanym projektem planu. Autorzy uwagi wnoszą o rozszerzenie zasięgu przestrzennego obecnie opracowywanego projektu planu i dokonanie zmiany przeznaczenia działki nr 68 w obowiązującym planie, z użytkowania rolniczego na zabudowę mieszkaniową.

   Uwzględnienie uwagi wiązałoby się z koniecznością zmiany uchwały inicjującej prace nad projektem planu, którą podjęto 26 września 2017 r. i dodanie do obecnych 10 obszarów objętych projektem planu (o łącznej powierzchni około 62 ha), kolejnego terenu o powierzchni około 0,25 ha. Z uwagi na racjonalne prowadzenie procedury planistycznej Rada Gminy Grębocice odrzuca niniejszą uwagę, jednocześnie informując, że pismo zostało rozpatrzone jako wniosek przy sporządzaniu odrębnej procedury planistycznej. Rada Gminy Grębocice zainicjowała już procedurę zmierzającą do uwzględnienia wniosku poprzez podjęcie Uchwały Nr XX/162/2020 z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice.

2) Druga ze złożonych uwag do projektu planu, dotyczyła zmiany przeznaczenia (dla zabudowy mieszkaniowej) części działki nr 226 w obrębie geodezyjnym Rzeczyca, oznaczonej w projekcie planu symbolem „RZ.1.RR". Obszar ten zarówno w planie obowiązującym, jak i projekcie planu został przeznaczony – zgodnie ze stanem faktycznym – dla użytkowania rolniczego. Za utrzymaniem takiego sposobu użytkowania przemawia przede wszystkim fakt występujących na tym terenie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikających z przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 300 i ciśnieniu 6,3 MPa. Dla tego gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, której szerokość wynika z załącznika nr 2 tabela nr 1 *Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich*

usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) i wynosi od 2 m do 35 m od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego. Dla wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej strefa ta wynosi 40 m, po 20 m od osi gazociągu w obydwu kierunkach.

Należy także pokreślić, że część działki będącej przedmiotem uwagi została przeznaczona w projekcie planu, jak i w planie obowiązującym dla zabudowy, w tym mieszkaniowej. Na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem „RZ.2.MU" dopuszczono zarówno zabudowę mieszkaniową (co wynikało już z ustaleń planu obowiązującego), jak i obiekty usług, zaś na terenie „RZ.2.UP" dopuszczono – zgodnie z wolą właściciela wyrażoną we wniosku o sporządzenie projektu planu z 2015 r. – między innymi: obiekty baz, składów i magazynów, w tym także służących przechowywaniu płodów rolnych. Warto podkreślić, że tereny przeznaczone w obowiązującym planie z 2010 r. dla zabudowy mieszkaniowej nie zostały dotychczas zabudowane.

Reasumując, uwzględnienie uwagi i wyznaczenie nowego terenu dla zabudowy mieszkaniowej wiązałoby się z koniecznością powtórzenia części z przeprowadzonej już procedury sporządzania projektu planu. Z punktu widzenia potrzeb mieszkańców oczekujących na uchwalenie tego projektu planu, odsunięcie o kilka miesięcy momentu wejścia w życie planu wydaje się wysoce niepożądane i z tego też względu nie uwzględnia się złożonej uwagi dotyczącej wyznaczenia nowego terenu dla zabudowy mieszkaniowej w granicach działki nr 226 w obrębie Rzeczyca.

3) Trzecia ze złożonych uwag do projektu planu, dotyczyła powiększenia zasięgu terenu wyznaczonego w obrębie Duża Wólka, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem „DW.3.MN" i przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren ten, o powierzchni około 22 arów, został wydzielony z działki nr 57/1 pozostającej obecnie w użytkowaniu rolniczym, w taki sposób, aby zapewnić przyszłym działkom budowlanym nie tylko dostęp do drogi publicznej, ale także możliwość wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy podkreślić, że sporządzając projekt planu miejscowego, również na innych obszarach, przyjęto zasadę etapowego przekształcania dotychczasowych terenów rolniczych na inne funkcje, w tym dla zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu wskazano pod zabudowę mieszkaniową tereny na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy poszczególnych wsi, jak i – w znacznie mniejszym zakresie – tereny położne w ich bezpośrednim sąsiedztwie, z możliwie najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Z tego też względu dla nowej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu wyznaczono tylko fragmenty rozległych działek rolnych. W momencie ich zagospodarowania będzie można rozpatrzeć zasadność przekształcania kolejnych terenów. Takie rozwiązanie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, jak i jest wynikiem ważenia interesu publicznego, związanego między innymi z wydatkami na uzbrojenie nowych terenów, z interesem prywatnym właścicieli poszczególnych działek wnioskujących o zmianę przeznaczania dotychczasowych gruntów rolniczych na cele zabudowy mieszkaniowej.

Bezzasadne jest zatem powiększanie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, o co wnosi Autor uwagi, w momencie, gdy są jeszcze niezabudowane rezerwy terenów mieszkaniowych, w tym wyznaczone w projekcie planu na przedmiotowej działce nr 57/1 w obrębie Duża Wólka. Ponadto uwzględnienie uwagi i powiększenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej wiązałoby się z koniecznością powtórzenia części z przeprowadzonej już procedury sporządzania projektu planu. Z punktu widzenia potrzeb mieszkańców oczekujących na uchwalenie tego projektu planu, odsunięcie o kilka miesięcy momentu wejścia w życie planu wydaje się wysoce niepożądane i z tego też względu nie uwzględnia się złożonej uwagi.

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XXVII/197/2020

Rady Gminy Grębocice

z dnia 29 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471), i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z 2018 r. poz. 2245, z 2020 r. poz. 284, poz. 374, poz. 568, poz. 695 i poz. 1175), Rada Gminy Grębocice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. 1. Zadania w zakresie budowy dróg, należących do inwestycji, o których mowa w §1, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz innych związanych z tymi sieciami przedsięwzięć należących do inwestycji, o których mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437), będą finansowane ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym m.in. gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 833, zm. poz. 843, poz. 1086 i poz. 471).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dopuszczonych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 29 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki gminy z budżetu gminy określa uchwała Rady Gminy Grębocice.

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

1) dochody własne;

2) dotacje;

3) pożyczki preferencyjne;

4) fundusze Unii Europejskiej;

5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

Uzasadnienie

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice, zwany dalej „*projektem planu miejscowego”*, został zainicjowany Uchwałą Nr XLVII/220/2017 z dnia 26 września 2017 r. i jej zmianą – Uchwałą Nr LIV/246/2018 z dnia 30 stycznia 2018 r. Projektem Planu objęto 10 odrębnych obszarów o łącznej powierzchni około 62 ha, położonych w wymienionych powyżej obrębach geodezyjnych.

Na obszarze projektu planu miejscowego – oprócz obszaru nr 2 we wsi Grodziszcze – obowiązują regulacje następujących planów miejscowych:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Rudna I” i „Rudna II” w granicach gminy Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XVII/68/2003 Rady Gminy Grębocice z dnia 14 listopada 2003 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 4 z dnia 9 stycznia 2004 r., poz. 99;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i „Sieroszowice I” oraz powiązanych z nimi funkcjonalnie innych obszarów w granicach administracyjnych gminy Grębocice, z wyłączeniem części obszarów leżących w granicach terenów górniczych „Rudna I” i „Rudna II”, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/191/2009 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 24 września 2009 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 26 listopada 2009 r. Nr 203, poz. 3647, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/119/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 września 2016 r. poz. 4169;

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr LX/238/2010 Rady Gminy Grębocice z dnia 10 czerwca 2010 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2010 r. Nr 136, poz. 2098, zmienionego w części tekstowej Uchwałą Nr XXX/121/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 23 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 września 2016 r. poz. 4170;

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grębocice, w tym położonych w granicach terenów górniczych, przyjętego Uchwałą Nr LXI/291/2014 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 czerwca 2014 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 9 lipca 2014 r. poz. 3098;

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Grodowiec, Grębocice, Kwielice, Obiszów, Retków i Wilczyn w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/164/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 19 grudnia 2016 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 17 lutego 2017 r. poz. 798;

6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Bucze, Duża Wólka, Grębocice, Grodowiec, Kwielice, Obiszów, Ogorzelec, Rzeczyca, Stara Rzeka i Szymocin w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XX/161/2020 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 marca 2020 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego dnia 12 maja 2020 r., poz. 3121z 2020 r.

Do opracowywania projektu planu miejscowego przystąpiono przede wszystkim z uwagi na potrzebę umożliwienia realizacji poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych zgłaszanych we wnioskach mieszkańców gminy, w tym tych blokowanych dotychczasowymi ustaleniami obowiązujących planów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad kształtowania zabudowy. Z uwagi na fakt, iż na wszystkich wnioskowanych do zmiany przeznaczenia terenach, w wyniku uchwalenia projektu planu, zmieni się dotychczasowe przeznaczenie rolnicze lub leśne na nierolnicze i nieleśne, projektem planu objęto, zgodnie z wymogi art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie tylko wnioskowane do zmiany przeznaczenia działki, ale całe obszary wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice, w tym także według wytycznych zwartych w tym dokumencie.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.

Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.).

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Jednakże z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszarów nim objętych, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie planu uwzględniać pełen zakresu ustaleń planu miejscowego określony w ww. aktach prawnych. W projekcie planu nie określono zatem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach planu miejscowego;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach planu miejscowego;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w odpowiednich dokumentach w zasięgu obszarów planu miejscowego;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu obszaru planu miejscowego;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego takich obszarów;

7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak wskazania na obszarach planu miejscowego takich terenów i stref w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na niedopuszczenie na obszarach planu miejscowego tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczania;

11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego tego typu obiektów;

12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – gdyż na obszarach planu miejscowego nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne takich terenów.

Przyjęte w projekcie planu nowe - w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących - rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wynikały ze zgłaszanych wniosków, dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane, głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyjątki stanowią następujące obszary w obrębie Rzeczyca:

1) obszar nr 4 o powierzchni 0,56 ha, stanowiący grunt leśny objęty projektem planu w celu zmiany przeznaczenia działki nr 94 dla budynków użyteczności publicznej;

2) obszar nr 5 o powierzchni 0,51 ha w celu zmiany przeznaczenia działki 252/4 dla budynków związanych z gospodarstwem rolnym,

3) obszar nr 6 o powierzchni 3,50 ha wyznaczony przede wszystkim w celu zmiany przeznaczenia części działki nr 226 i dopuszczenia na jej części obiektów związanych z magazynowaniem płodów rolnych,

4) obszar nr 7 o powierzchni 7,65 ha w celu dopuszczenia na części działki nr 230/3 wiaty na sprzęt rolniczy. W obowiązującym planie miejscowym ustalone zasady lokalizacji budowli rolniczych na gruntach przeznaczonych dla użytkowania rolniczego dopuszczają możliwość realizacji takiej inwestycji, ale o mniejszych niż planowana wiata rozmiarach.

Obszary objęte projektem planu różnią się od siebie aktualnym sposobem zagospodarowania oraz położeniem względem układów osadniczych grębocickich wsi. Można je na tej podstawie podzielić na kilka grup:

1) grunty o przeważającym zagospodarowaniu osadniczym wraz z gruntami rolnymi stanowiącymi obecne dopełnienie lub grunty rolne przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych na cele nierolnicze – dominują na obszarach nr: 3 w Krzydłowicach, nr 9 w Starej Rzece i nr 10 w Wilczynie;

2) tereny rolne zabudowane w niewielkim stopniu lub z pojedynczymi zabudowaniami, w tym służącymi produkcji rolniczej - dominują na obszarach: nr 1 w Dużej Wólce, nr 2 we wsi Grodziszcze, nr 5 i 6 w Rzeczycy i nr 8 w Starej Rzece;

3) grunty leśne należące do Gminy Grębocice występujące na obszarze nr 4 w Rzeczycy.

Na obszarach już zurbanizowanych występuje - niemalże w równych proporcjach - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. W projekcie planu tego rodzaju tereny objęto jednostkami kategorii „MP” i ustalono dla niech takie zasady zagospodarowania, aby umożliwić harmonijny i w miarę bezkonfliktowy rozwój obydwu funkcji. Wszystkie tereny tej kategorii są już wyłączone w produkcji rolniczej lub uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia w poprzednich procedurach planistycznych, jeżeli taka zgoda był konieczna. Należy podkreślić, że przeznaczenie terenów kategorii „MP” dla nie kolidujących ze sobą funkcji pozarolniczych (mieszkaniowych, usługowych lub drobnoprodukcyjnych) i okołorolniczych, realizowanych między innymi w zabudowie zagrodowej i w innych obiektach służących działalności rolniczej, jest odpowiedzią na występujące na obszarach wiejskich przemiany społeczne, gospodarcze oraz te wynikające z postępu technicznego w gospodarce rolniczej. Mimo stopniowego zwiększenia na terenach wiejskich udziału nierolniczych funkcji, wydaje się, że w najbliższych latach zabudowa zagrodowa i działalność rolnicza nadal będzie istotnym sposobem zagospodarowania terenów wiejskich. Prawdopodobnie część istniejącego zainwestowania, służącego obecnie celom związanym z rolnictwem, będzie przekształcana na pozarolnicze formy działalności gospodarczej lub mieszkalnictwo. Ale będą także zachodziły procesy odwrotne, w wyniku których obiekty obecnie wykorzystywane na cele działalności nierolniczej, będą przeznaczane na cele rolnicze, niekiedy jako przywracanie jeszcze wcześniejszego stanu. Stąd też w projekcie planu multifunkcyjne tereny kategorii „MP”. Należy jednak podkreślić, że w celu ograniczenia potencjalnych uciążliwości funkcji okołorolniczych na terenach tej kategorii ograniczono możliwość rozbudowy tego typu zainwestowania. Dopuszczono jedynie zachowanie zabudowy zagrodowej oraz niewielką rozbudowę, ograniczając równocześnie jej skalę poprzez ustalenie maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy obiektów dla chowu i hodowli, czy określenia maksymalnej obsady inwentarza. Na terenach kategorii „MP” dopuszczono także inne formy działalności gospodarczej o stosunkowo niewielkich rozmiarach, by można było prowadzić także inną działalności niż rolnicza, oczywiście nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej.

Nowe tereny tej kategorii – w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych – wyznaczono przede wszystkim:

1) na obszarze nr 3 w Krzydłowicach, powiększając o jedną działkę istniejący już teren,

2) powiększając o około 10 arów istniejący teren dla zabudowy związanej z produkcją rolniczą na obszarze nr 7 w Rzeczycy,

3) zwiększając zasięg terenu zabudowy zagrodowej, w tym mieszkaniowej na obszarze nr 9 w Starej Rzece.

Na terenach kategorii „MP” dopuszczono zarówno zabudowę mieszkaniową, usługową jak i zagrodową, umożliwiając tym samy lokalizację obiektów wchodzących w skład gospodarstw rolnych. Jednakże w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów przestrzennych, jak i społecznych, na terenach „MP” w projekcie planu ustalono, iż dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej rozbudowę oraz budowę nowej pod warunkiem, jeżeli w wyniku tej budowy i rozbudowy:

1) na danej działce budowlanej łączna powierzchnia obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, a także hodowli roślin nie przekroczy 600 m^2;

2) danej działce budowlanej łączna obsada nie przekroczy 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

Ponadto wprowadzono parametr zabudowy budynku bez funkcji mieszkaniowej, ograniczający możliwość nadmiernej rozbudowy obiektów gospodarczych, w tym służących przechowywaniu płodów rolnych, do 810 m^2 na wybranych terenach w Starej Rzece oraz jednym terenie w Rzeczycy, zaś na pozostałych - do 600 m^2. Takie zasady zagospodarowania terenów pozwolą na dalszy równoważonych rozwój obszarów wiejskich objętych projektem planu.

Jednakże na większości obszarów wnioskowanych do zmiany przeznaczenia wyznaczono w projekcie planu nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczając na wybranych terenach – np. w granicach obszaru nr 8 w Starej Rzece oraz nr 6 w Rzeczycy - także zabudowę usługową (tereny kategorii „MU"). Również na obszarze nr 6, uwzględniając dotychczasowe zagospodarowania terenu obiektami do przechowywania płodów rolnych, wyznaczono teren „UP" dla obiektów nieuciążliwych usług innych niż chronione oraz składów i magazynów, w tym także służących przechowywaniu płodów rolnych.

W projekcie planu wyznaczono także teren dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, obejmują leśny obszar należący do Gminy Grębocice, o powierzchni 0,37 ha, co stanowi zaledwie 0,6% łącznej powierzchni obszarów objętych projektem planu. Zmiana sposobu zagospodarowania wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cel nieleśny, wydanej przez Marszalka Województwa Dolnośląskiego.

Wzrost zainwestowania, a w szczególności zabudowy, wpłynie niewątpliwie na przekształcenia w dotychczasowym krajobrazie. W projekcie planu określono parametry zabudowy i jej gabaryty, które umożliwią przy nowych realizacjach ustaleń projektu planu nawiązać do typowej zabudowy wsi. Powinno ograniczyć to powstawanie obiektów obcych architektonicznie, które wprowadzałyby chaos w krajobrazie. Zatem takie regulacje będą służyć ochronie i podnoszeniu poziomu ładu przestrzennego. Te ustalenia projektu planu pomogą zachować naturalny układ ruralistyczny i kompozycję przestrzenną wsi oraz umożliwią dalszy harmonijny rozwój przestrzenny miejscowości.

W projekcie planu generalnie umożliwiono budowę oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej. Z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, jednakże pod ściśle określonymi warunkami. Dopuszczono wyłącznie sieci o charakterze dystrybucyjnym, a ich lokalizowanie na terenach nieprzeznaczonych wprost dla infrastruktury technicznej dopuszczono pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje, nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych i leśnych nie wymaga wcześniejszego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W projekcie planu umożliwiono także rozbudowę istniejącego systemu komunikacji.

W projekcie planu ujawniono udokumentowane złoża, wskazując – tam gdzie to było możliwe - ich granice na rysunkach projektu planu. W odniesieniu do eksploatowanego złoża „Głogów Głęboki-Przemysłowy" uwzględniono także zasięgi obszaru i terenu górniczego. W projekcie planu zawarto także inne ustalenia odnoszące się do tematyki oddziaływań górniczych, zapewniające integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych:

1) nakazujące przyjmowanie rozwiązań konstrukcyjnych uwzględniających prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;

2) dopuszczające sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnianiu masami skalnymi, powstającymi w wyniku prowadzenia wydobycia kopalin w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z istniejącą zabudową wsi oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:

a) wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, zwłaszcza odnoszących się do zabytkowych budynków i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy na obszarze projektu planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:

a) wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 w Dziale I,

b) ujawnienie granic udokumentowanych złóż oraz faktu położenia obszaru projektu planu w zasięgu złóż oraz terenu górniczego wyznaczonych dla podziemnej eksploatacji złoża rud miedzi;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez:

a) wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, zwłaszcza odnoszących się do zabytkowych budynków i obszarów,

b) wprowadzenie regulacji służących ochronie stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zidentyfikowano na obszarze projektu planu,

c) objecie ochroną nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:

a) umożliwienie dopełnienia zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej,

b) szczegółowe wyznaczenie sieci układu komunikacyjnego obsługującego nowe tereny inwestycyjne, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy przestrzeni;

c) umożliwienie realizacji zainwestowania technicznego na gruntach rolnych o niewielkich walorach produkcyjnych;

7) prawo własności m.in. poprzez:

a) uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych,

b) zaadaptowanie na większości obszarów rozwiązań zawartych w obowiązujących planach miejscowych;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:

a) ochronę szczególnych wartości kulturowych, architektonicznych, zabytkowych i krajobrazowych,

b) wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – choć w ograniczonym zakresie;

c) stworzenie warunków dla realizacji obiektów użyteczności publicznej;

d) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 8 w Dziale I;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 10 projektu planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków

komunikacji elektronicznej m.in. poprzez:

a) obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,

b) obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków i uwag - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §10 projektu planu.

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

1) ważone były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

a) wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązujących planów miejscowych,

b) uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych,

c) wyznaczenie terenów przewidzianych dla funkcji usługowych (w tym o charakterze publicznym) w celu zabezpieczenia terenów dla rozwoju funkcji niezbędnych dla obsługi terenów osadniczych;

2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, inwentaryzacja przyrodnicza, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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 usytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu jednej jednostki osadniczej;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktury osadniczej wsi;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu jednostek osadniczej, poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych parkingów dla rowerów oraz poprzez dopuszczenie możliwości lokalizacji ciągów rowerowych;

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 z późn. zm.).

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uchwale Nr XXVII/110/2016 Gminy Grębocice z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, uznano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice (zatwierdzone Uchwałą Nr LII/247/2013 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 grudnia 2013 r.) oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego za dokumenty aktualne, przy uwzględnieniu opracowywanych wówczas projektów zmian wybranych planów miejscowych. W przywołanej powyżej uchwale uznano również za właściwe dokonywanie zmian dokumentów planistycznych, których zakres może wynikać z potrzeby realizacji zgłaszanych przez mieszkańców potrzeb. A zatem, przedmiotowy projekt planu, będący realizacją właśnie takich bieżących potrzeb, zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzgledniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zapewniono np. poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Urzędu Gminy.

3.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że ustalenia projektu planu na większości obszarów nie będą generowały zmian w dochodach i wydatkach z budżetu gminy. Przy czym założenie to odnosi się do stanu jaki przewidziany jest w obecnie obowiązujący planie miejscowym. Analiza ustaleń projektu planu wykazała, że:

1) na przeważającej części obszarów objętych projektem (88,57%) realizacja ustaleń projektu planu nie będzie generowała zmian w budżecie gminy, gdyż projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w przeznaczeniu terenów w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub zmiany te nie generują nowych wpływów do budżetu gminy lub wydatków;

2) ustalenia projektu planu mogą generować wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości na 6,24 ha, co stanowi około 10% wszystkich obszarów;

3) na niespełna 0,84% łącznej powierzchni obszarów objętych projektu planu jego ustalenia mogą generować nowe wydatki z budżetu gminy na wyłączenie terenu z produkcji leśnej, a także na utrzymanie obiektów użyteczności publicznej planowanych na obszarze nr 4 w obrębie Rzeczyca;

4) ustalenia projektu planu będą prawdopodobnie generowały koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, głównie sieci komunalnych: wodociągowej i kanalizacyjnej, których realizacja jest zadaniem własnym gminy, co bezpośrednio wynika z art. 7 *ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym*. Nie przewiduje się natomiast wydatków z budżetu gminy wynikających z realizacji innych sieci infrastrukturalnych, które będą finansowane spoza środków budżetowych.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Wójta, który sporządził projekt planu, określony został również w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Obowiązki wynikające z tej ustawy

dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem projektu planu. Następnie Wójt sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom. Z uwagi na fakt, iż w projekcie planu przewidziano odmienne od dotychczasowego użytkowania leśnego przeznaczenie obszaru nr 4 w Rzeczycy, wystąpiła potrzeba zawnioskowania o zgodę na taką zmianę do Marszałka Województwa Dolnośląskiego.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, w tym zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono dwie uwagi, które po rozpatrzeniu przez Wójta Gminy zostały odrzucone, a następnie w formie listy nieuwzględnionych uwag przekazane Radzie Gminy. Sposób rozpatrzenia uwag przez Radę Gminy został określony w załączniku nr 9 do uchwały.

Rada Gminy dnia 30 grudnia 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XVII/141/2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Duża Wólka, Krzydłowice, Rzeczyca, Stara Rzeka i Wilczyn w gminie Grębocice. Jednakże podczas badania uchwały przed jej publikacją przez Organy Nadzory Wojewody Dolnośląskiego, do kilku ustaleń uchwały zostały zgłoszone uwagi. Aby akt prawa miejscowego nie budził żadnych wątpliwości, zdecydowano o zmianie wybranych ustaleń uchwały i powtórzeniu procedury planistycznej w niezbędnych zakresie.

Wprowadzone zmiany w uchwale dotyczyły przede wszystkim:

1) rezygnacji w §6 z ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy zagrodowej;

2) w §14 ust. 2 lit 2 doprecyzowania zasad lokalizacji baz i magazynów na terenach kategorii „MU";

3) w §17 ust. 1 ograniczenia obiektów usługowych wyłącznie do tych nieuciążliwych na ternach kategorii „UP";

4)ograniczenia lokalizacji budowli rolniczych na terenach kategorii „RR" do wyznaczonej na rysunku projektu planu miejscowego nr 6 strefy;

5) przebiegu drogi oznaczonej symbolem „WL.7.KDW", zasięgu terenu o symbolu „WL.4.MN" oraz przebiegu odcinka linii zabudowy na terenie „WL.2.MN" na rysunku projektu planu miejscowego nr 8;

6) korekty linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku projektu planu miejscowego nr 1 symbolem „DW.1.ZLL".

Tak przygotowany projekt uchwały został skierowany do ponownego opiniowania i uzgadniania. W wyniku uzgodnienia projektu planu z Polkowickim Zarządem Dróg Powiatowych zrezygnowano w projekcie planu z wydzielania na rysunku planu miejscowego nr 1 w Dużej Wólce drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem „DW.2.KDW", z uwagi na zgłoszoną przez Zarządcę drogi kolizję z zatoką autobusową. Po dokonaniu korekty, obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 będzie opierała się o drogę wewnętrzną wyznaczoną po śladzie istniejącej drogi niepublicznej, okalającą tereny przewidziane do zainwestowania. Droga powiązana jest z drogą powiatową za pomocą dwóch istniejących skrzyżowań. Skorygowany projekt planu został przedstawiony do ponownego uzgodnienia z Polkowickim Zarządem Dróg Powiatowych, który zaakceptował przedłożony projekt planu.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu. W wyniku ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu została złożona jedna uwaga będąca przedmiotem niniejszego rozstrzygnięcia. Uwaga wpłynęła do Urzędu Gminy pismem dnia 01.09.2020 r. i dotyczyła powiększenia zasięgu terenu wyznaczonego obrębie Duża Wólka, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem „DW.3.MN" i przeznaczonego pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwga ta została przez Wójta Gminy odrzucona, a następnie w formie listy nieuwzględnionych uwag - wraz z uwagami złożónymi podczas pierwszego wyłożenia - przekazana Radzie Gminy celem rozpatrzenia.