Podpisany przez:
Tadeusz Jan Kuzara
dnia 27 października 2021 r.

UCHWAŁA NR XLII/293/2021
RADY GMINY GRĘBOCICE

z dnia 26 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420) a także w związku z Uchwałą Nr XX/162/2020 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 marca 2020 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: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice**, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje 4 odrębne obszary o łącznej powierzchni około 7,09 ha, położone w wymienionych powyżej obrębach ewidencyjnych.

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 1-4 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: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice Rysunek planu miejscowego nr 1. Obręb Rzeczyca”, 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: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 2. Obręb Rzeczyca”, 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: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 3. Obręb Retków”, 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: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice. Rysunek planu miejscowego nr 4. Obręb Obiszów”, obejmujący obszar nr 4 - załącznik nr 4;

5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 5;

6) 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 6;

7) dane przestrzenne sporządzane do planu miejscowego – załącznik nr 7.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu typu do 30^{o}** – należy przez to rozumieć stropodach, 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 37^{o}-45^{o}** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 37^{o}-45^{o}, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

3) k**ategorii 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;

4) **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;

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

6) **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;

7) **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;

8) **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 obszarów planu miejscowego;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na brak przesłanek ku temu;

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

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

8) 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;

9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu planu miejscowego;

10) 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 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

12) 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;

13) 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

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

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

6) **granica strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi**;

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

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

9) **numer obszaru planu miejscowego**;

10) **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, 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 RZ – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Rzeczyca,

b) literami RE – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Retków,

c) literami OB – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Obiszów;

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 §8 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. Obszary planu miejscowego nr 1-3 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 na terenach kategorii „MP”, „MW”, „MN” i „MN,Z”, pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 100 m² 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”, „MW”, „MN” i „MN,Z” 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. Obejmuje się ochroną ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny (nr 3 we wsi Retków), oznaczony na obszarze nr 3 symbolem re.7.x.

2. Obejmuje się ochroną ujęte w gminnej ewidencji zabytków układy ruralistyczne wsi Retków i Obiszów, w granicach określonych na obszarach nr 3 i 4 za pomocą strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi.

3. W celu ochrony zabytku wymienionego w ust. 1 i obszarów objętych w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

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

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

3) w nowej i przebudowywanej zabudowie uzupełniającej istniejącą historyczną zabudowę, 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 w nowych budynkach stosowanie historycznych form architektonicznych występujących w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, znajdujących się w tym samym obrębie, co nowy budynek; w szczególności dotyczy to: gabarytów, proporcji brył, kształtów dachów oraz ich pokrycia,

   c) 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 matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub w matowym kolorze czerwonym, z zastrzeżeniem lit. e,

   d) 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 i pokrycia dachu,

   e) 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,

   f) nakazuje się stosowanie tynku lub cegły jako materiałów elewacyjnych o kolorystyce pastelowej, nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się stosowanie płytek kamiennych i ceramicznych w partiach cokołowych budynków,

   g) 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.

4. Z uwagi na zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków (cmentarzysko, epoka brązu – halsztat/kultura łużycka), oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 1 w obrębie ewidencyjnym Rzeczyca numerem 4/108/69-21, cały obszar nr 1 obejmuje się ochroną poprzez ustanowienie strefy „OW" archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

5. Ze względu na sąsiedztwo stanowisk archeologicznych nr 7/3/70-20 (osada wczesnośredniowieczna) i 186/102/08 (cmentarzysko wczesnośredniowieczne, wpisane do rejestru zabytków), obejmuje się ochroną jednostki terenowe o symbolach „OB.1.MN,Z", „OB.10.KDW" i „OB.11.KDW" za pomocą strefy „OW" archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

6. W strefie „OW" archeologicznej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 4 i 5, ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne, a zatem roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

8. Zapisy umieszczane w nawiasie w niniejszym rozdziale nie stanowią ustaleń planu miejscowego i służą jedynie ułatwieniu identyfikacji zabytków.

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 nieprzekraczalną linią zabudowy, zaś na terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.MN" - wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy i domkniętego granicą obszaru objętego planem miejscowym.

2. 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.

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

1) jeżeli granica ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa ust. 2 niniejszego paragrafu, w zgodzie z jego ustaleniami;

2) na terenach kategorii „MP" i „MN" dla umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej;

3) na terenach kategorii „MP" 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.

4. 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.

5. 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 na terenie kategorii „MP"– 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.

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

7. 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 na terenie kategorii „MP".

8. 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.

9. 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 2º,

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.

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

11. 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.

12. 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 terenie „RE.1.MP" dla działek o przeznaczeniu innym niż rolne oraz terenie „RZ.1.MW":

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°;

2) na terenie „RZ.4.MN”:

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

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 18 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°;

3) na terenie „OB.1.MN,Z”:

a) minimalna powierzchnia działki 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) minimalna szerokość frontu działki 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

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°.

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. Ze względu na przebiegi poniższych linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w pasach technologicznych tych sieci:

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

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

3. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 2, dotyczą zakazu lokalizowania budynków i sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m.

4. Na obszarze planu miejscowego – zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, do usług i miejsc rekreacji.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 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 § 19.

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 obszarów 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.

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” i „KDL” stanowią granice pasów drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 8 i 10.

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

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

2) teren oznaczony symbolem „RZ.7.KDZ” stanowi istniejący odcinek drogi powiatowej nr 1131D.

9. W odniesieniu do terenów kategorii „KDZ” 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.

10. Teren kategorii „**KDL**”, oznaczony symbolem „RZ.7.KDL”, przeznacza się **dla drogi publicznej klasy lokalnej**.

11. W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem „RZ.7.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 „**KDW**”, oznaczone symbolami„OB.10.KDW”, „OB.11.KDW” i „RZ.22.KDW”, przeznacza się **dla dróg wewnętrznych**.

13. 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 wiaty przystankowe;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

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

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

a) ruch samochodowy, rowerowy i pieszy,

b) przeprowadzenie sieci uzbrojenia terenu;

7) w zakresie wymaganych parametrów:

a) liczba jezdni – 1,

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

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

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

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

1) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 4 i ust. 12;

2) dróg publicznych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

3) na których dopuszczono je w Dziale II.

16. 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 75 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

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

17. 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.

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

1) 1 miejsce do parkowania na każde 75 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.

19. Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 16-18 dopuszcza się na innych nieruchomościach, na których obowiązujące przepisy dopuszczają realizację miejsc parkingowych – w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

§ 9. 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,

      - nie zostaną naruszone przepisy odrębne;

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 infrastruktury 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 75,

   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 wyłączeniem urządzeń emitujących odory oraz 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 2021 r. poz. 610 ze zm.),

   c) ich wysokość na terenach z dopuszczoną zabudową nie może przekraczać wysokości dopuszczonej dla zabudowy na danym terenie, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 6,

   d) ich wysokość na terenach z zakazem zabudowy nie może przekraczać wysokości określonej w § 5 ust. 5 pkt 3;

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.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

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

1) rud miedzi „Retków" RM 6751 – na obszarach nr 1 i 3 oraz na fragmencie obszaru nr 2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego nr 2;

2) rud miedzi „Sieroszowice" RM 29 oraz występującego ponad nim złoża soli kamiennej – na obszarze nr 4.

2. Cały obszar nr 4 położony jest w graniach obszaru i terenu górniczego „Sieroszowice", wyznaczonych dla złoża rud miedzi „Sieroszowice" RM 29.

3. Na obszarze nr 4, w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach w zasięgu terenu górniczego, o którym mowa w ust. 2 należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej.

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

5. Na obszarze nr 4, w celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i mas skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż rud miedzi:

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

2) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych;

3) do likwidacji zbędnych wyrobisk;

4) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych;

5) do utwardzania dróg na dole kopalni.

6. Lokowane w wyrobiskach górniczych masy ziemne i masy skalne nie mogą stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska.

Rozdział 9.
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

§ 11. 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

§ 12. 1. Teren kategorii „**MN**”, oznaczony symbolem „**RZ.4.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 terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.MN” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.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 terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.MN” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.MN” ustala się gabaryty budynków nie będących garażami lub budynkami gospodarczymi, poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 250 m²;

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

3) dach budynku: dach o nachyleniu głównych połaci dachowych w zakresie 35° - 45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób.

8. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.MN” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki.

9. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.MN” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,05;

2) maksymalną – 0,8.

10. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.4.MN” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Teren kategorii „**MN,Z**”, oznaczony symbolem „**OB.1.MN,Z**”, przeznacza się **dla zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

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

1) obiekty i urządzenia rekreacyjne;

2) obiekty i urządzenia sportowe;

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) 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 1 i 2.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „OB.1.MN,Z” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „OB.1.MN,Z” 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 terenie oznaczonym symbolem „OB.1.MN,Z” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „OB.1.MN,Z” ustala się gabaryty budynków nie będących garażami lub budynkami gospodarczymi, poprzez określenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 3 z uwagi na położenie w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 150 m²;

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

3) dach budynku: dach typu 37°-45° o pokryciu czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w matowym kolorze czerwonym,

8. Na terenie oznaczonym symbolem „OB.1.MN,Z” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

9. Na terenie oznaczonym symbolem „OB.1.MN,Z” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,05;

2) maksymalną – 0,5.

10. Na terenie oznaczonym symbolem „OB.1.MN,Z” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Teren kategorii „**MW**”, oznaczony symbolem „**RZ.1.MW**”, przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, 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 m² na działce budowlanej;

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

3) zieleń;

4) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

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

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 350 m^2;

2) maksymalna wysokość budynku:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 15 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 12 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;

3) dach budynku: dach o nachyleniu głównych połaci dachowych w zakresie 35^o - 45^o, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.1.MW” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki.

6. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.1.MW” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,1;

2) maksymalną – 1,0.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.1.MW” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 1. Teren kategorii „**MP**”, oznaczony symbolem „**RE.1.MP**”, przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,** występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.

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

1) zabudowę zagrodową;

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

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

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

5) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;

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

7) zieleń;

8) 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 1-5.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1-4 i 8 nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.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 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

6. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.MP" dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolno stojącej i bliźniaczej.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.MP" ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1-5, poprzez określenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 3 dla części terenu położonej 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 - 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 trzech kondygnacji nadziemnych;

3) dach budynku:

a) w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi: dach typu 37^o-45^o o pokryciu czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w matowym kolorze czerwonym,

b) poza zasięgiem strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi: dach typu 37^o-45^o, z zastrzeżeniem, że w budynku w którym nie ma mieszkań i jego powierzchnia zabudowy przekracza 250 m^2 dopuszcza się stosowanie dachu typu do 30^o.

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 terenie oznaczonym symbolem „RE.1.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.

10. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.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.

11. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.MP" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,5.

12. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.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 **„UO",** oznaczony symbolem „**RZ.2.UO**", przeznacza się **dla obiektów usług edukacji i opieki nad dziećmi.**

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

1) zieleń;

2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) obiekty obsługi gospodarki komunalnej;

4) budynki techniczne związane z obsługą obiektów usług edukacji i opieki nad dziećmi;

5) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5 nie może zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UO" ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 1500 m²;

2) maksymalna wysokość budynku: 12 m;

3) dach budynku: dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci w zakresie 25°-35° lub dach typu do 30°.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UO" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki.

6. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UO" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,0.

7. Na terenie oznaczonym symbolem „RZ.2.UO" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Teren kategorii „**K**", oznaczony symbolem „**RE.1.K**", przeznacza się **dla sieci, urządzeń i obiektów służących do odprowadzania ścieków**.

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

1) inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niż określone w ust. 1;

2) zieleń;

3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.K" ustala się gabaryty budynków poprzez ustalenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 3 z uwagi na położenie w zasięgu strefy „U" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 55 m²;

2) maksymalna wysokość budynków: 7 m;

3) dachy budynków: dach typu do 30°.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.K" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.K" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 0,9.

6. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.1.K" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Teren kategorii „**RR**", oznaczony symbolem „**RE.2.RR**", przeznacza się **dla użytkowania rolniczego**.

2. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.2.RR" zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem „RE.2.RR" dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym o funkcji wiatrochronnej.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

1) 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;

2) 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;

3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice, przyjętej Uchwałą Nr XXIX/134/2012 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 lipca 2012 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 października 2012 r. poz. 3434.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Grębocice

Tadeusz Kuzara

GMINA GRĘBOCICE

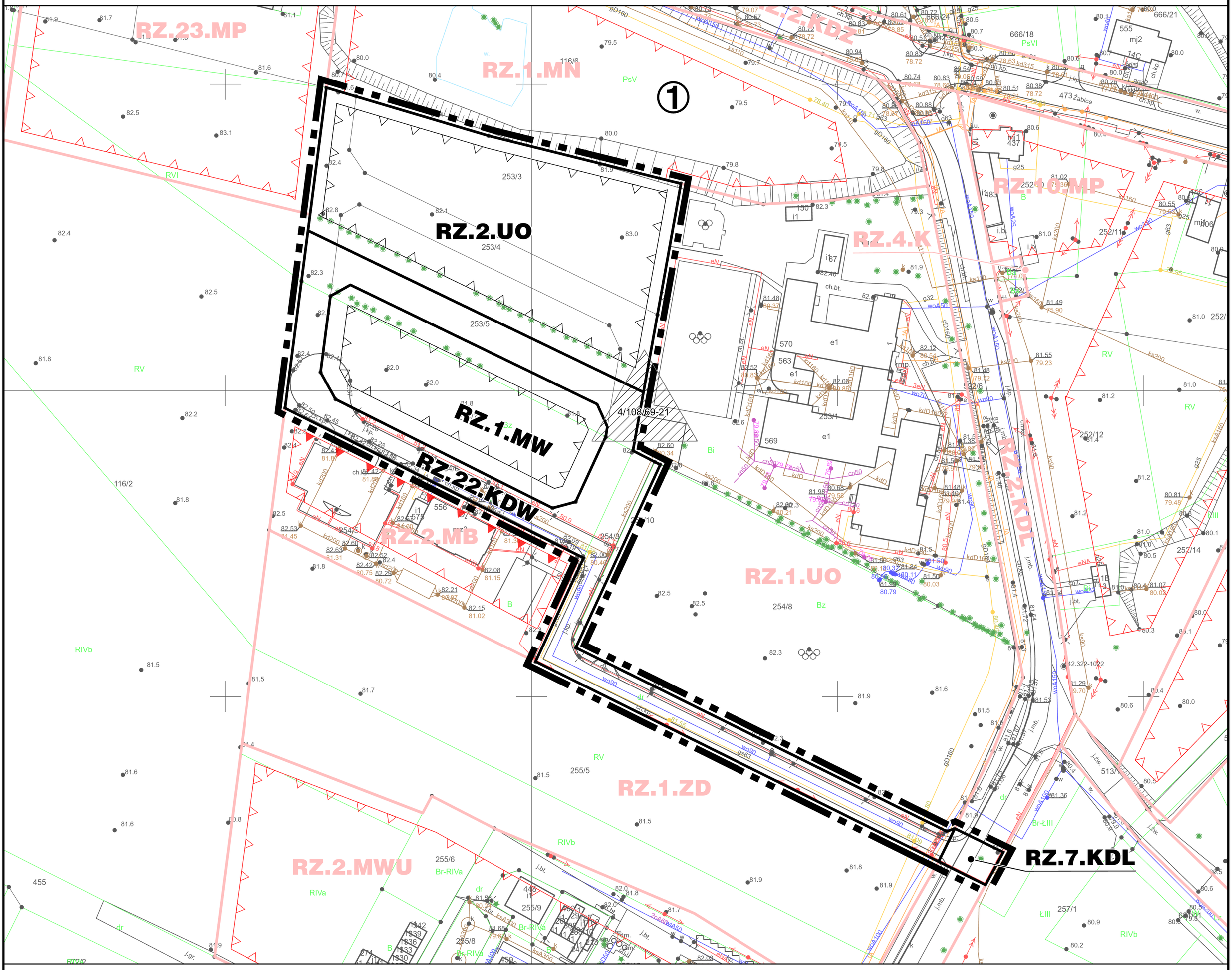
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: RZECZYCA, RETKÓW I OBISZÓW W GMINIE GRĘBOCICE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/293/2021
Rady Gminy Grębocice
z dnia 26 października 2021 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 1

OBRĘB RZECZYCA

SKALA: 1:1 000



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

4/108/69-21 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM

① — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

MW	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ ORAZ DLA USŁUG, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE, W TYM RÓWNIEŻ W TYCH SAMYCH BUDYNKACH
UO	TEREN DLA OBIEKTÓW USŁUG EDUKACJI I OPIEKI NAD DZIEĆMI
KDL	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

0 25 50 100 150 Metry

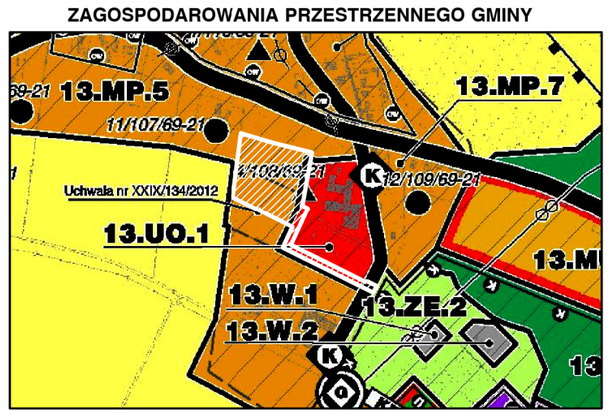
ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

RZ.1.MN — WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LX/238/2010 RADY GMINY GRĘBOCICE Z DNIA 10 CZERWCA 2010 R. ORAZ NR XXIX/134/2012 RADY GMINY GRĘBOCICE Z DNIA 24 LIPCA 2012 R.

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

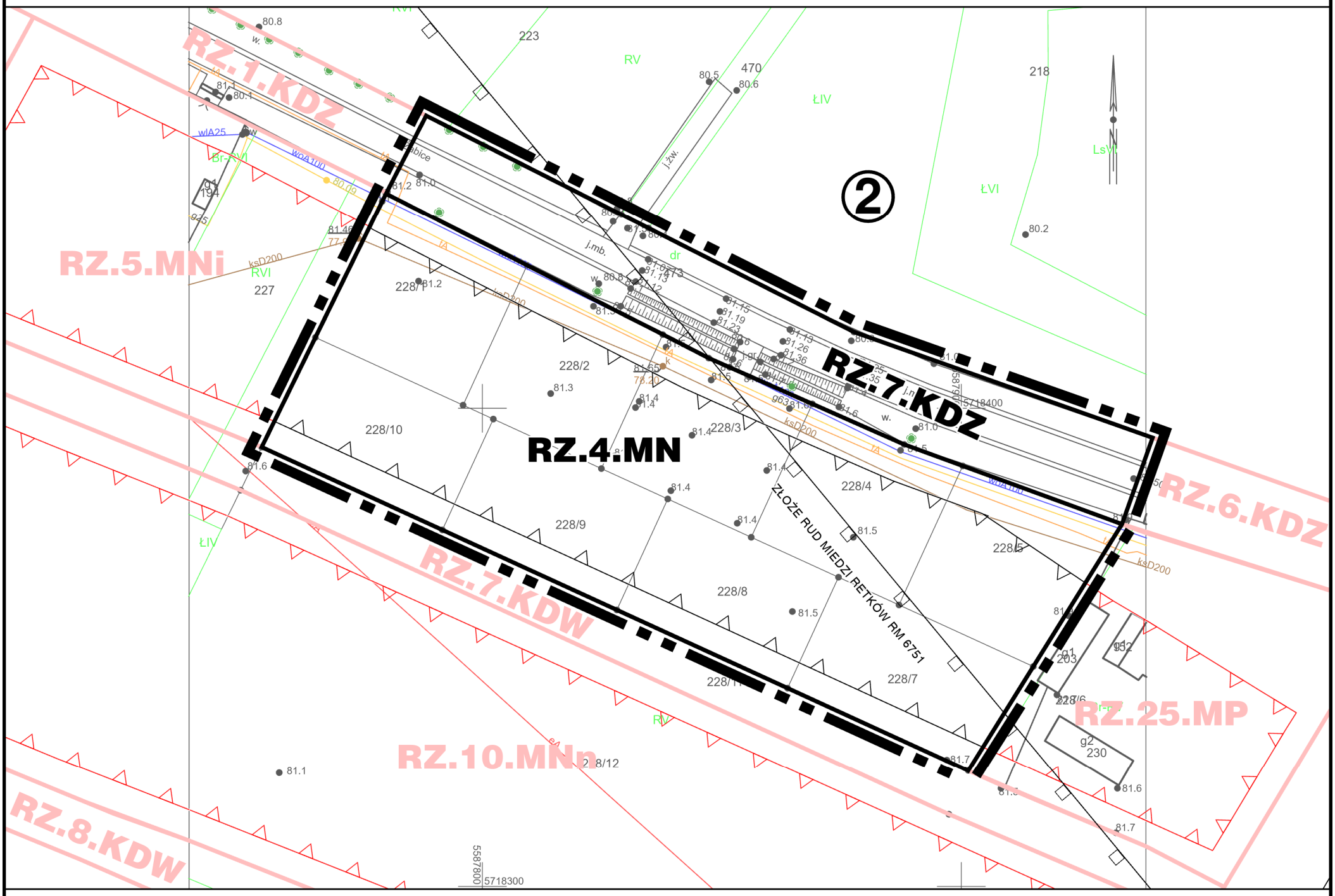
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: RZECZYCA, RETKÓW I OBISZÓW W GMINIE GRĘBOCICE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/293/2021
Rady Gminy Grębocice
z dnia 26 października 2021 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2

OBRĘB RZECZYCA

SKALA: 1:1 000



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA RUD MIEDZI "RETKÓW" RM 6751

② NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

MN TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KDZ TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

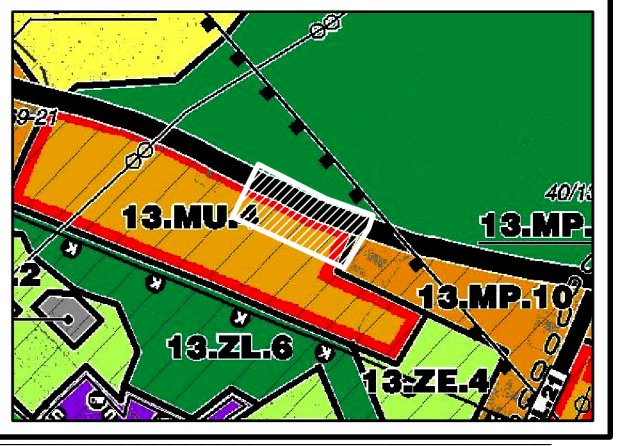
MNn — WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LX/238/2010 RADY GMINY GRĘBOCICE Z DNIA 10 CZERWCA 2010 ROKU

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 Metry

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GMINA GRĘBOCICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: RZECZYCA, RETKÓW I OBISZÓW W GMINIE GRĘBOCICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3

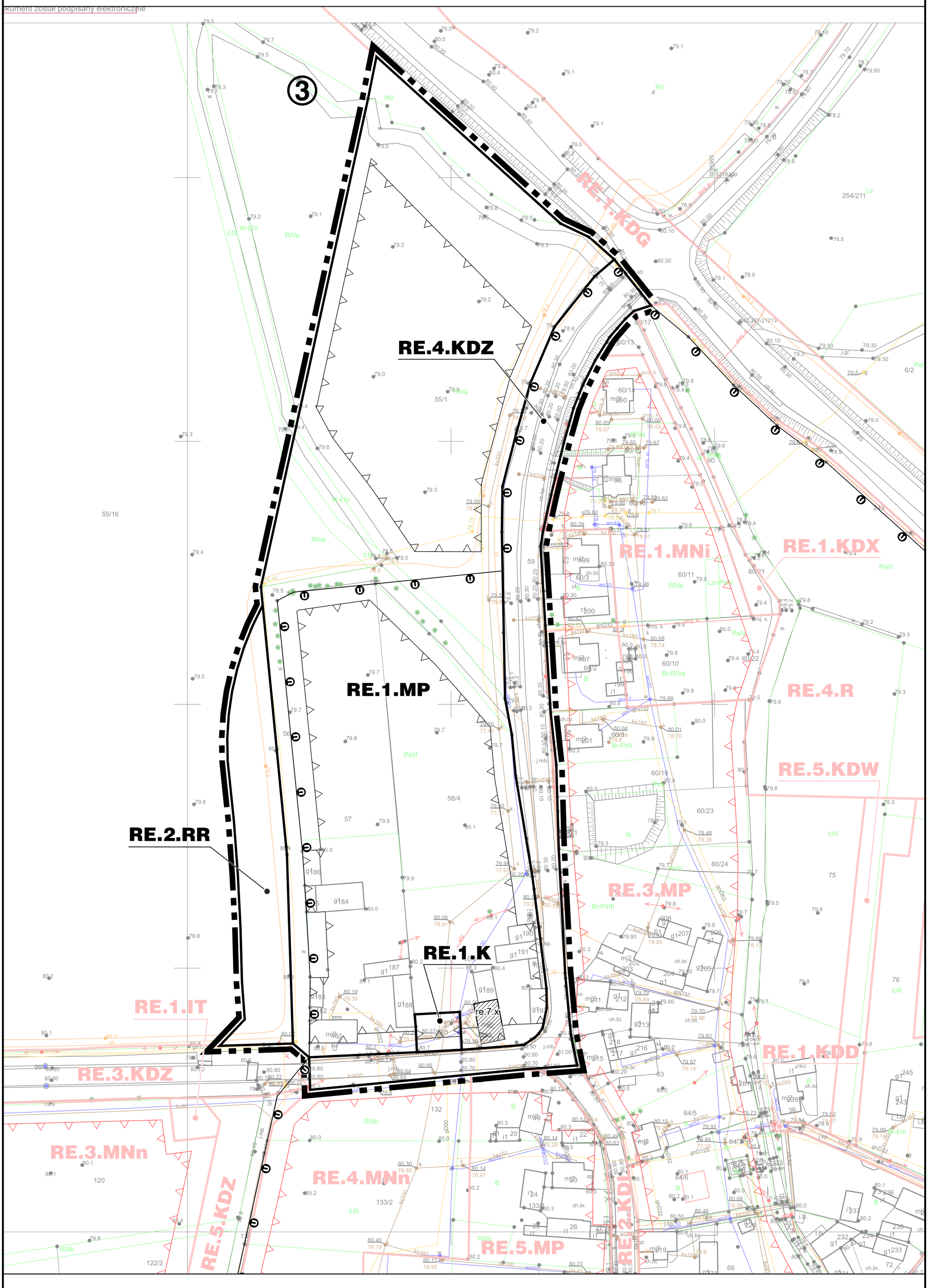
OBRĘB RETKÓW

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/293/2021
Rady Gminy Grębocice
z dnia 26 października 2021 r.

N

SKALA: 1:1 000

Dokument został podpisany elektronicznie



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
- re.7.x — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- ③ — NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
K	TEREN DLA SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW SŁUŻĄCYCH DO ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
RR	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

0 — 25 — 50 — 100 — 150 Metry

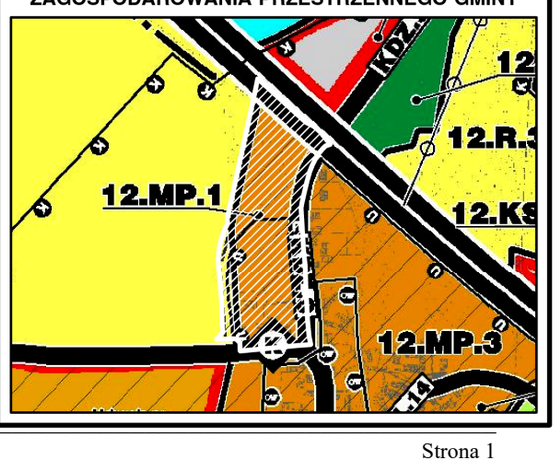
ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

RE.1.MNi — WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LX/238/2010 RADY GMINY GRĘBOCICE Z DNIA 10 CZERWCA 2010 ROKU

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: RZECZYCA, RETKÓW I OBISZÓW W GMINIE GRĘBOCICE

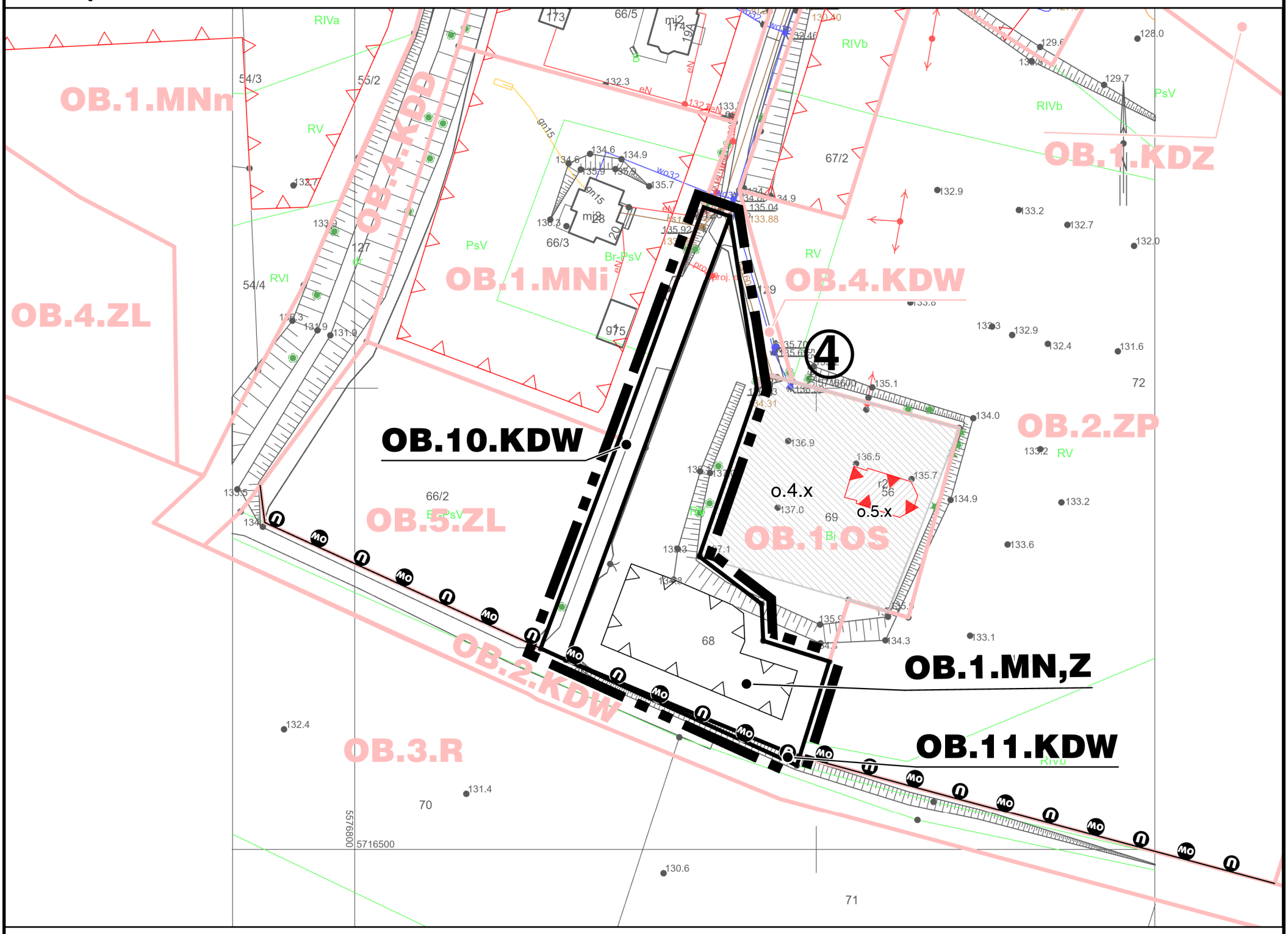
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 4

OBRĘB OBISZÓW

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/293/2021
Rady Gminy Grębocice
z dnia 26 października 2021 r.

N

SKALA: 1:1 000



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 "OW" ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

④ NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

MN,Z TEREN DLA ZIELENI URZĄDZONEJ ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KDW TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

OB.1.OS WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLVII/191/2009 RADY GMINY GRĘBOCICE Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2009 ROKU

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

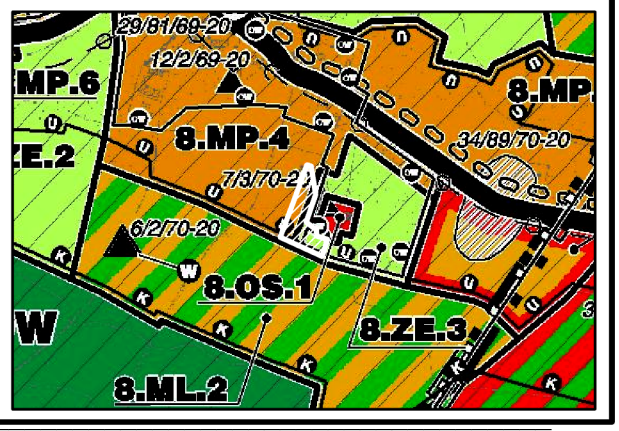
o.4.x OBSZAR ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM

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 Metry

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLII/293/2021

Rady Gminy Grębocice

z dnia 26 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), Rada Gminy Grębocice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice, wniesiono pięć uwag, w tym jedna została złożona poza okresem przewidzianym na składanie uwag.

§ 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 179.2021 z dnia 15 października 2021 r. oraz przedłożoną Radzie Gminy listę nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia:

1) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 04.08.2021 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 150 w obrębie ewidencyjnym Grębocice;
2) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 16.08.2021 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 708/11 w obrębie ewidencyjnym Rzeczyca;
3) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 13.09.2021 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 76/3 w obrębie ewidencyjnym Duża Wólka;
4) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 23.09.2021 r., dotyczącej zmiany przebiegu linii zabudowy i dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części działki ewidencyjnej nr 415/7 w obrębie ewidencyjny Grębocice;
5) nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 24.09.2021 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 347/12 w obrębie ewidencyjnym Rzeczyca w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice.

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

1) Pierwsza ze złożonych uwag wpłynęła do Urzędu Gminy dnia 04.08.2021 r. i dotyczyła działki nr 150 w obrębie ewidencyjnym Grębocice, położnej poza granicami obszarów objętych procedowanym projektem planu. Autor uwagi wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 150 z rolniczego na dla zabudowy mieszkaniowej. **Ze względu na położenie tej działki ewidencyjnej poza obszarami objętymi projektem planu, uwagi nie uwzględnia się.**
2) Druga uwaga, którą złożono do Urzędu Gminy dnia 16.08.2021 r., dotyczyła zmiany przeznaczenia (dla zabudowy mieszkaniowej) działki nr 708/11 w obrębie ewidencyjnym Rzeczyca. **Ze względu na położenie tej działki poza obszarami objętymi projektem planu**, **uwagi nie uwzględnia się.**
3) Trzecią uwagę do projektu planu złożono dnia 13.09.2021 r. Dotyczyła ona zmiany przeznaczenia (dla zabudowy mieszkaniowej) działki nr 76/3 w obrębie Duża Wólka. **Ze względu na położenie ww. działki ewidencyjnej poza obszarami sporządzenia projektu planu, uwagi nie uwzględnia się.**
4) Czwarta uwaga została złożona dnia 23.09.2021 r. i dotyczyła zmiany przebiegu linii zabudowy i dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części działki ewidencyjnej nr 415/7 w obrębie ewidencyjnym Grębocice. Ze względu na położenie całej ww. działki ewidencyjnej poza obszarami objętymi projektem planu, **uwagi nie uwzględnia się.**
5) Piąta uwaga została złożona dnia 24.09.2021 r. i dotyczyła zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 347/12 obręb Rzeczyca. W pierwszej części uwagi Autor wnosi o zmianę przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej ww. działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. **Tej części uwagi nie uwzględnia się, ponieważ nie dotyczy procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice**. Zatem omawianą część uwagi uznaje się za bezzasadną**.**

W drugiej części uwagi Autor wnosi o dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na całej ww. działce ewidencyjnej. **Uwagi nie uwzględnia się w tej części**, ponieważ omawiana działka znajduje się poza obszarami objętymi projektem planu. Uwzględnienie powyższych uwag wiązałoby się z koniecznością zmiany uchwały inicjującej prace nad projektem planu, którą podjęto 24 marca 2020 r., co skutkowałoby cofnięciem się do początku procedury planistycznej. **Zatem, z uwagi na racjonale prowadzenie procedury planistycznej i potrzeby inwestycyjne oczekujące na uchwalenie projektu planu, nie uwzględnia się żadnej** ze złożonych **uwag**.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLII/293/2021

Rady Gminy Grębocice

z dnia 26 października 2021 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922.), i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773), 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 odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642).

§ 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.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLII/293/2021
Rady Gminy Grębocice
z dnia 26 października 2021 r.
Zalacznik7.xml

Dane przestrzenne sporządzane do planu miejscowego

Uzasadnienie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice,
o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Rzeczyca, Retków i Obiszów w gminie Grębocice** (zwany dalej *projektem Planu*), został zainicjowany Uchwałą Nr XX/162/2020 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 marca 2020 r. *Projekt Planu* ma stanowić częściową zmianę:

1) 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;
2) 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;
3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/134/2012 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 lipca 2012 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 października 2012 r. poz. 3434.

zwanych dalej *obowiązującymi Planami*.

Projekt Planu obejmuje cztery enklawy: dwie w obrębie Rzeczyca (przedstawione na rysunkach nr 1 i nr 2), po jednej w obrębach: Retków (przedstawionej na rysunku nr 3) i Obiszów (przedstawionej na rysunku nr 4). Łączna powierzchnia obszarów projektu Planu (czterech enklaw) wynosi około 7,09 ha.

Celem projektu Planu jest przede wszystkim umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z planami Gminy i innych Inwestorów, tj.:

- realizacji obiektów usługowych, w tym obiektu przedszkola na obszarze projektu Planu nr 1;
- zwiększenie zakresu ustalonego w obowiązującym planie kąta nachylenia dachu dla zabudowy na obszarze projektu Planu nr 2;
- umożliwienia realizacji świetlicy wiejskiej na obszarze projektu Planu nr 3;
- umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na obszarze projektu Planu nr 4.

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*.

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

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 projektu Planu;
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 obszarów projektu Planu;
5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na brak przesłanek ku temu;
6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;
7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarach projektu Planu takich obszarów;
8) 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 projektu Planu takich terenów i stref w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu obszarów objętych projektem Planu;
10) 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 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia;
12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarach projektu Planu tego typu obiektów;
13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – gdyż na obszarach projektu Planu nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne takich terenów.

W związku z wcześniej określonymi celami w projekcie Planu i lokalnymi uwarunkowaniami, i potrzebami wydzielono dziesięć rodzajów jednostek terenowych (funkcjonalno-przestrzennych), którym przypisano określone kategorie przeznaczenia. Cześć określonych w projekcie Planu terenów pokrywa się w zakresie zagospodarowania z istniejącym lub wskazanym w obowiązujących Planach. Dotyczy to wskazanych w projekcie Planu terenów:

- **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie, w tym również w tych samych budynkach** (teren oznaczony symbolem „RZ.1.MW” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 1). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: działalność wytwórczą nierolniczą w budynkach o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2 na działce budowlanej, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne (w tym terenowe), zieleń oraz miejsca do parkowania (w formie parkingów terenowych);
- **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (teren o symbolu „RZ.4.MN” w zasięgu obszaru projektu Planu nr 2). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: zieleń (w tym w ogródkach przydomowych), obiekty i urządzenia rekreacyjne, obiekty i urządzenia sportowe, a także miejsca do parkowania (w formie 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, wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych, bądź parkingów terenowych).

  Należy dodać, że w projekcie Planu na powyższym terenie wprawdzie utrzymano dotychczasowe - wskazane w obowiązującym Planie - przeznaczenie, ale zmodyfikowano ustalenia dotyczące zakresu

kąta nachylenia dachu w zabudowie (zwiększono go z dotychczasowych 45º lub dachu typu sąsiedzkiego na 35º-45º z dopuszczeniem pokrycia do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób).

Na marginesie powyższej zmiany warto zauważyć, że właściciele zabudowanych nieruchomości o określonym charakterze, zazwyczaj są przeciwni luzowaniu reguł zabudowy i zagospodarowania na ich osiedlach, bo to powoduje obniżenie wartości nieruchomości. Takie podejście jest wyraźnie obserwowane w krajach zachodnich. Natomiast w Polsce – przy dużym nadmiarze gruntów, na których można się budować – ich właściciele często uważają, że warto luzować regulacje, bo to umożliwi im szybszą sprzedaż gruntów. Natomiast dopóki w naszym kraju nie zostanie wprowadzony podatek katastralny lub inny wiążący się z wartością nieruchomości, to omawiana zmiana w projekcie Planu nie wpłynie na przychody lub wydatki Gminy.

- **dla sieci, urządzeń i obiektów służących do odprowadzania ścieków** (teren oznaczony symbolem „RE.1.K" na obszarze projektu Planu nr 3). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niż określone powyżej, zieleń i miejsca do parkowania (w formie parkingów terenowych);
- **dla drogi publicznej klasy zbiorczej** (teren oznaczony symbolem „RZ.7.KDZ" na obszarze projektu Planu nr 2, teren „RE.4.KDZ" na obszarze projektu Planu nr 3). Na terenach tych dopuszczono wiaty przystankowe oraz tymczasowe obiekty budowlane o funkcji handlowej. Jednocześnie na terenach tych zakazano lokalizacji budynków.

  Należy tu podkreślić, że w stosunku do ustaleń obowiązującego Planu zmieniono klasę istniejącej drogi na obszarze projektu Planu nr 3 - z drogi klasy lokalnej na drogę klasy zbiorczej (teren o symbolu „RE.4.KDZ").
- **dla drogi publicznej klasy lokalnej** (teren oznaczony symbolem „RZ.7.KDL" na obszarze projektu Planu nr 1). Na terenie tym dopuszczono wiaty przystankowe oraz tymczasowe obiekty budowlane o funkcji handlowej. Jednocześnie zakazano lokalizacji budynków;
- **dla dróg wewnętrznych** (teren o symbolu „RZ.22.KDW" na obszarze projektu Planu nr 1 oraz tereny „OB.10.KDW" i „OB.11.KDW" w zasięgu obszaru projektu Planu nr 4). Na terenach tych dopuszczono: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wiaty przystankowe, lokalizację miejsc parkingowych, wprowadzenie zieleni (w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów). Jednocześnie na terenach kategorii „KDW" zakazano lokalizacji budynków oraz lokalizowania obiektów i urządzeń, które utrudniałyby ruch samochodowy, rowerowy i pieszy, a także przeprowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

Natomiast w odniesieniu do pozostałych terenów przeznaczonych w obowiązujących Planach pod zainwestowanie, w projekcie Planu wprowadzono korektę lub zmianę ich dotychczasowej funkcji, celem dostosowania zagospodarowania do bieżących potrzeb mieszkańców i Władz Gminy. Tego typu zabieg zastosowano w odniesieniu do:

- **terenu dla obiektów usług edukacji i opieki nad dziećmi** (teren o symbolu „RZ.2.UO" w zasięgu obszaru projektu Planu nr 1). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: zieleń, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty obsługi gospodarki komunalnej, budynki techniczne związane z obsługą obiektów usług edukacji i opieki nad dziećmi, a także miejsca do parkowania (w formie parkingów terenowych).

  W obowiązujących Planach ww. teren przeznaczono częściowo dla „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, zarówno występujących łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie" (teren kategorii „MB"), a częściowo dla „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" (teren kategorii „MN").
- **terenu dla zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (teren o symbolu „OB.1.MN,Z" w zasięgu obszaru projektu Planu nr 4). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: obiekty i urządzenia rekreacyjne, obiekty i urządzenia sportowe oraz miejsca do parkowania (w formie 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, wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych, a także parkingów terenowych).

  W obowiązującym Planie teren ten przeznaczono dla parków i innej zieleni urządzonej (teren kategorii „ZP").
- **terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej** (teren o symbolu „RE.1.MP" w zasięgu obszaru projektu Planu nr 3). Na terenie tym, w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, dopuszczono: zabudowę zagrodową, budowle rolnicze inne niż otwarte zbiorniki na

produkty pofermentacyjne, komory fermentacyjne oraz zbiorniki biogazu rolniczego, budynki wielorodzinne (z nie więcej niż z 4 mieszkaniami), działalność wytwórczą nierolniczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, uprawy rolne i ogrodnicze (w tym pod szkłem lub folią), zieleń oraz miejsca do parkowania (w formie 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, wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych oraz parkingów terenowych).

W obowiązującym Planie powyższy teren przeznaczono dla „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, zarówno występujących łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie" (tereny kategorii „MP"), a także dla odcinka drogi publicznej klasy zbiorczej (teren kategorii „KDZ"). Należy podkreślić, że południowy fragment terenu „RE.1.MP" jest już zabudowany.

- **dla użytkowania rolniczego** (teren o symbolu „RE.2.RR" w zasięgu obszaru projektu Planu nr 3). Na terenie tym dopuszczono zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym o funkcji wiatrochronnej. Jednocześnie zakazano lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych.

  W obowiązującym Planie teren ten był przeznaczony dla drogi publicznej klasy zbiorczej (teren kategorii „KDZ").

I. Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które daje możliwość stworzenia harmonijnej całości oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, jakie występują na obszarach projektu Planu i w ich otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania odpowiadających lokalnej tradycji;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:
   a) wprowadzenie regulacji zawartych w § 3 projektu Planu,
   b) zachowanie w przeznaczeniu rolnym obszaru fragmentu planowanej drogi publicznej wyznaczonej w obowiązującym Planie,
   c) ujawnienie faktu, że obszary projektu Planu nr 1-3 położone są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 314 „Pradolina rzeki Odra (Głogów)", z czym mogą wiązać się ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych,
   d) ujawnienie faktu, że podlegają ochronie – na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego – udokumentowane złoża:
      1) rud miedzi „Retków" RM 6751 – na obszarach nr 1 i 3 oraz na fragmencie obszaru nr 2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu Planu nr 2;
      2) rud miedzi „Sieroszowice" RM 29 oraz występującego ponad nim złoża soli kamiennej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu Planu nr 4.
   e) ujawnienie faktu, że obszar projektu Planu nr 4 położony jest w graniach obszaru i terenu górniczego „Sieroszowice", wyznaczonych dla umożliwienia eksploatacji złoża rud miedzi „Sieroszowice" RM 29.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji dotyczących:
   – zabytkowej zabudowy,
   – chronionych układów ruralistycznych,
   – zabytków archeologicznych;
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. z 2020 r. poz. 1062) m.in. poprzez:
   a) wprowadzenie regulacji ograniczających zagrożenia wynikające z podziemnej eksploatacji złóż rud miedzi – zawarte w § 10 ust. 2-6,

b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
c) wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
d) regulacje zawarte w § 7 ust. 4;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:
a) wprowadzenie możliwości realizacji, na dwóch obszarach projektu Planu, gminnych inwestycji, które w Rzeczycy i w Retkowie podniosą walory tych miejscowości, jako miejsc zamieszkania,
b) dopuszczenie możliwości zabudowy w Obiszowie i w Retkowie, na obszarach, na których obowiązujące Plany nie dopuszczają takiej zabudowy;

7) prawo własności m.in. poprzez:
a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
b) uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów,
c) zaadaptowanie na znacznej części obszarów rozwiązań zawartych w obowiązujących Planach;

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

9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:
a) umożliwienie realizacji planowanych inwestycji publicznych w Rzeczycy i w Retkowie,
b) wprowadzenie większości regulacji § 8 i § 9,
c) ochronę szczególnych wartości kulturowych;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 9 projektu Planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez 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;

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 § 9 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 przeważającej większości wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,
c) uwzględnienie różnych opracowań sporządzonych przez podmioty zarówno sektora prywatnego, jak i publicznego, odnoszące się do obszarów projektu Planu;
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, 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 w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych;
2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejących enklaw zabudowy mieszkaniowej na obszarach projektu Planu;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez m.in. poprzez regulacje dotyczące ciągów pieszych i rowerowych, zawarte w § 9 projektu Planu;
4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – projekt Planu obejmie wyłącznie fragmenty obszarów o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych* (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) – poprzez koncentrację nowej zabudowy, w tym mieszkaniowej, w zasięgu istniejącej jednostki osadniczej.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

3.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rada Gminy Grębocice przyjęła uchwałę Nr XXVII/110/2016 Rady Gminy Grębocice z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tej uchwale stwierdzono, że *„nie wyklucza się możliwości dokonywania zmian dokumentów planistycznych. Zakres tych zmian może być realizacją bieżących potrzeb albo wynikać z obowiązków określonych w obowiązujących przepisach."*

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 u*stawy 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 – 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.

W wyniku konfrontacji ustaleń obowiązujących Planów z rozpatrywanym projektem Planu stwierdzono, że projekt Planu nie będzie generował dużych zmian w dochodach i wydatkach Gminy, w porównaniu do obowiązujących Planów. Dodatkowe przychody lub ograniczenie ubytku dotychczasowych przychodów Gminy w wyniku wejścia w życie projektu Planu, jest możliwe w:

- obszarze nr 3 (o powierzchni około 0,64 ha), na którym przewiduje się rezygnację z budowy nowego odcinka drogi klasy zbiorczej (która z założenia miałaby być włączona do dróg powiatowych, i tym samym jej obszar nie podlegałby opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości) na rzecz terenów, od których można pobierać podatek od nieruchomości lub podatek rolny;
- obszarze nr 4 (o powierzchni około 0,25 ha), w zasięgu wyznaczonego terenu „OB.1.MN,Z"; można oczekiwać zwiększenia dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, kiedy ten teren zostanie zabudowany zabudową mieszkaniową, czego obowiązujący Plan nie przewidywał.

Natomiast na innych obszarach wejście w życie omawianego projektu Planu, nie spowoduje wprost zmian w wydatkach i przychodach Gminy. Dotyczy to także obszaru nr 1, który w całości należy do Gminy. Natomiast pośrednio w tym obszarze można się spodziewać znacznych wydatków Gminy, bowiem od lat przewiduje się tu inwestycje, a zmiana w tym obszarze poprzez sporządzenie projektu Planu, ma uczynić inwestycje gminne bardziej optymalnymi.

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 Gminy Grębocice zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnych tablicach informacyjnych, 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 obszarami 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. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu. Na etapie wyłożenia i w okresie przewidzianym na składanie uwag wpłynęły 4 uwagi. Ponadto jedną uwagę złożono poza okresem przewidzianym do składania uwag. Ze względu na położenie działek ewidencyjnych będących przedmiotem ww. uwag poza obszarami projektu Planu, wszystkie z uwag zostały odrzucone przez Wójta Gminy Grębocice, a następnie w formie listy nieuwzględnionych uwag przekazane Radzie Gminy celem rozpatrzenia. Radzie Gminy został zatem przedłożony do uchwalenia projekt Planu składający się z części tekstowej uchwały, czterech załączników graficznych stanowiących rysunki planu miejscowego (załączniki nr 1-4 do ww. uchwały), załącznika nr 5 stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, załącznika nr 6, który stanowi 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 oraz załącznika nr 7 zawierającego dane przestrzenne sporządzone dla planu miejscowego.