UCHWAŁA NR XL.257.2022
RADY GMINY NIEGOSŁAWICE

z dnia 30 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XII.103.2019 Rady Gminy Niegosławice z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice, zmienionej Uchwałą Nr XXVIII.181.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 kwietnia 2021 r., a następnie zmienionej Uchwałą Nr XXXIV.214.2021 z dnia 29 października 2021 r. po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, **Rada Gminy Niegosławice** uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje 7 odrębnych obszarów o łącznej powierzchni około 474 ha, położonych w wymienionych powyżej obrębach geodezyjnych.

2. Plan miejscowy składa się z:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

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

3. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają **rysunki planu miejscowego** w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1-6 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego nr 1, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3, zatytułowany *„Gmina Niegosławice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice. Rysunek planu miejscowego nr 1. Obręb Mycielin”* - **załącznik nr 1**;

2) rysunek planu miejscowego nr 2, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3, zatytułowany „*Gmina Niegosławice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice. Rysunek planu miejscowego nr 2. Obręby: Gościszowice i Niegosławice”* - **załącznik nr 2**;

3) rysunek planu miejscowego nr 3, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3, zatytułowany „*Gmina Niegosławice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice. Rysunek planu miejscowego nr 3. Obręb Gościszowice, przysiółek Międzylesie”* - **załącznik nr 3**;

4) rysunek planu miejscowego nr 4, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3, zatytułowany „*Gmina Niegosławice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice. Rysunek planu miejscowego nr 4. Obręb Niegosławice, część zachodnia”* - **załącznik nr 4**;

5) rysunek planu miejscowego nr 5, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3, zatytułowany „*Gmina Niegosławice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice. Rysunek planu miejscowego nr 5. Obręby: Sucha Dolna i Krzywczyce”* - **załącznik nr 5**;

6) rysunek planu miejscowego nr 6, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3, zatytułowany „*Gmina Niegosławice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice. Rysunek planu miejscowego nr 6. Obręb Zimna Brzeźnica”* - **załącznik nr 6;**

7) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - **załącznik nr 7**;

8) 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 8.**

9) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego – **załącznik nr 9**.

5. 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 terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w wyżej wymienionych dokumentach:

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak przesłanek do ustalania tych sposobów i terminów;

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

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

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

8) 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;

9) granic terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia;

10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak występowania na obszarach planu miejscowego tego typu pomników.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu dotychczasowym** – należy przez to rozumieć dach znajdujący się na budynku w dniu wejścia w życie planu miejscowego, a także taki, który został zrealizowany na mocy ważnego w tej dacie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. Pojęcie dachu dotychczasowego ma zastosowanie w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o przeznaczeniu podstawowym na poszczególnych

kategoriach terenów, a także do budowy nowych garaży, budynków gospodarczych i obiektów pomocniczych, o kształcie dachu dotychczasowego na budynku o przeznaczeniu podstawowym występującym na działce, na której mają być wznoszone ww. budynki;

2) **dach typu do 12^{o}** – należy przez to rozumieć dach z połaciami lub połacią o nachyleniu do 12^{o}, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

3) **dachu typu do 25^{o}** – należy przez to rozumieć dach z połaciami lub połacią o nachyleniu do 25^{o}, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

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

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

6) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, z zastrzeżeniem, że jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie występują obiekty zabytkowe, to należy się kierować wyłącznie formą dachu tych obiektów;

7) **dachu zabytkowym** – należy przez to rozumieć oryginalny dach obiektu zabytkowego, a w przypadku jego zniszczenia lub uszkodzenia, dach będący rekonstrukcją oryginalnego dachu. W przypadku obiektów zabytkowych zachowanie dachu zabytkowego jest obligatoryjne. Dopuszcza się zastosowanie ww. dachu zabytkowego w odniesieniu do budowy, rozbudowy i nadbudowy innych budynków na tej samej działce budowlanej, a także w jej bezpośrednim sąsiedztwie;

8) **istniejących budowlach, budynkach, dachach, drogach, elementach, gazociągach, liniach, obiektach, sieciach, stacjach oraz istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć - istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego, a także zrealizowane na mocy ważnego w tej dacie pozwolenia budowlanego lub zgłoszenia - odpowiednio: budowle, budynki, dachy, drogi, elementy, gazociągi, linie, obiekty, sieci, stacje oraz zabudowę;

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

10) **nieuciążliwej działalności lub nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć taką działalność lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, ani nie będzie generowało uciążliwości przez zapach;

11) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć zadaszony, jednokondygnacyjny obiekt budowlany, nie kolidujący z przeznaczeniem danej kategorii terenu, taki jak: toaleta, altana chroniąca przed deszczem, budynek mieszczący stację transformatorową lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, a także obiekt do przechowywania pojemników na odpady, obiekt dla pracowników ochrony, kiosk, stragan, paczkomat, czy wiata przystankowa, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m^{2};

12) **obiekcie zabytkowym** – należy przez to rozumieć obiekt wymieniony w § 4, z racji wpisu do rejestru zabytków lub z racji ujęcia w wykazie zabytków;

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

14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w § 8 w ust. 9, 11, 13, 15, 17, w § 9 ust. 3 oraz w Dziale II w pierwszych ustępach paragrafów;

15) **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;

16) **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;

17) **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;

18) **zabudowie zagrodowej -** należy przez to rozumieć budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli są położone na gruntach rolnych i wchodzą w skład gospodarsta rolnego zgodnie z art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.).

§ 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 planu miejscowego, pokrywająca się z granicą gminy**; szczegółowy przebieg tej granicy określa granica obrębu, o której dalej mowa w pkt 4, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicami, o których mowa w pkt 2 i 3 określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) **granica obszaru planu miejscowego, pokrywająca się z granicą obrębu geodezyjnego**; szczegółowy przebieg tej granicy określa granica obrębu, o której dalej mowa w pkt 4, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicą, o której mowa w pkt 1 i 3, określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

3) **granica obszaru planu miejscowego, nie pokrywająca się z granicą obrębu geodezyjnego i granicą gminy**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 5, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicą, o której mowa w pkt 1 i 2 określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

4) **granica obrębu geodezyjnego**, pełniąca funkcję linii rozgraniczającej tereny, o której mowa w pkt 5;

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

6) **granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki”**;

7) **granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Bory Dolnośląskie” PLB020005**;

8) **pomnik przyrody**;

9) **granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%**;

10) **granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;**

11) **granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;**

12) **granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego**;

13) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

14) **obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, wraz z symbolem;**

15) **obiekt zabytkowy ujęty w wykazie zbytków, wraz z symbolem**;

16) **zabytkowy zespół wpisany do rejestru zabytków i ujęty w wykazie zabytków, wraz z symbolem**;

17) **zabytkowy zespół ujęty w wykazie zabytków, wraz z symbolem**;

18) **zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków, wraz z symbolem;**

19) **historyczna kamienna nawierzchnia drogi;**

20) **granica obszaru wskazanego do rehabilitacji zespołu zabytkowej zabudowy**;

21) **granica strefy „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego;**

22) **granica strefy „E” ochrony ekspozycji;**

23) **stanowisko archeologiczne oznaczone zasięgiem, znajdujące się w wykazie zabytków, wraz z symbolem**;

24) **stanowisko archeologiczne oznaczone punktowo, znajdujące się w wykazie zabytków, wraz z symbolem**;

25) **granica 150 m pasa izolującego od cmentarza**;

26) **granica 500 m pasa izolującego od cmentarza**;

27) **granica strefy ograniczeń wiążących się z sąsiedztwem linii kolejowej**;

28) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym**;

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

30) **lokalizacja istniejącej stacji elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym**;

31) **istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Polkowice-Żary o średnicy DN 300 i ciśnieniu 5,5 MPa, wraz ze strefą kontrolowaną**;

32) **istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Żukowice-Żary o średnicy DN 250 i ciśnieniu 6,3 MPa, wraz ze strefą kontrolowaną**;

33) **symbol terenu**.

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

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

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

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

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

5. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub więcej rodzajów ograniczeń graficznych, to ta granica lub linia stanowi granicę dwóch lub większej liczby wydzieleń; dotyczy to także nakładania się na linię z dodatkowymi graficznymi oznaczeniami szerszej od niej linii rozgraniczającej tereny.

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

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

1) pierwszy człon tworzy litera określająca lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym:

a) literą G – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Gościeszowice,

b) literą K – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Krzywczyce,

c) literą M – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Mycielin,

d) literą N – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Niegosławice,

e) literą S – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Sucha Dolna,

f) literą Z – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Zimna Brzeźnica;

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

3) trzeci człon symbolu tworzy litera lub litery będące symbolem kategorii terenu określonej w § 8 i 9 oraz w Dziale II.

8. 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. Na fragmentach obszarów, oznaczonych granicą na rysunku planu miejscowego w obrębach Sucha Dolna i Krzywczyce, występują ograniczenia w zagospodarowania i użytkowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych i Uchwały Nr X/146/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 września 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki".

2. Na fragmencie obszaru oznaczonego na rysunku planu miejscowego w obrębie Krzywczyce położonym w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Bory Dolnośląskie" PLB020005, należy zachować obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

3. Na terenie „S.1.UTO" występują dwa drzewa, które zostały uznane za pomniki przyrody.

4. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru w sąsiedztwie pomników przyrody, o których mowa w poprzednim ustępie, nie może prowadzić do pogorszenia stanu tych drzew.

5. Część obszaru planu miejscowego na fragmencie obrębu Sucha Dolna – poza zasięgiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, znajduje się w zasięgu:

1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

3) obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

6. Część obszaru planu miejscowego na fragmencie obrębu Sucha Dolna – poza zasięgiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, znajduje się w zasięgu obszaru 50 m od stopy wału.

7. Na obszarach, o których mowa w ust. 5 i 6 występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

8. 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.

9. Sposób zagospodarowania obszarów planu miejscowego i prowadzenia na nich inwestycji winien uwzględniać występowanie gatunków grzybów, roślin i zwierząt, oraz ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

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

1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;

2) lokalizację na nich, a także w związku z nimi, urządzeń wodnych;

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

4) zarurowanie.

11. W odniesieniu do występujących zbiorników wodnych należy w szczególności chronić ich funkcję retencjonowania wody.

12. Zakładanie i użytkowanie zbiorników wodnych nie może negatywnie wpływać na stosunki gruntowo-wodne.

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

14. 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.

15. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych tereny kategorii: „MW", „MWU", „MN", „MU", „MP" i „RM", zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; pozostałe kategorie terenów – z wyłączeniem terenów „EE" i „IT", zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

16. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową lub na których dopuszczono jej lokalizację, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi.

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

§ 4. 1. Na mocy przepisów o ochronie zabytków ochronie podlegają wymienione poniżej zabytki wpisane do rejestru zabytków:

L.p.	Gmina	Miejscowość	obiekt	adres	Nr domu/ dz.	Nr rejestrowy zabytku	Oznaczenie na rysunku planu
1.	Niegosławice	**Gościeszowice**	Kościół filialny	pw. św. Katarzyny	477	**228**	**Gr-5**
2.	Niegosławice	**Gościeszowice**	Brama cmentarna	Ogrodzenie z bramą przy kościele	477	**228 (dodatek)**	**Gr-4**
3.	Niegosławice	**Gościeszowice**	Założenie parkowe typu swobodnego z przełomu wieku XIX i XX	3,5 ha	137/8	**3053**	**Gr-3**
4.	Niegosławice	**Międzylesie**	Pałac		dz. 53/1	**L-645**	**Gr-2**
5.	Niegosławice	**Międzylesie**	Park typu swobodnego z 2 połowy XIX wieku	1,4 ha	dz. 53/1 i 53/2	**3057**	**Gr-1**
6.	Niegosławice	**Mycielin**	Kościół parafialny	pw. św. Mikołaja	dz. 441	**230**	**Mr-4**
7.	Niegosławice	**Mycielin**	Brama cmentarna	Przy kościele paraf. pw. św. Mikołaja	dz. 441	**230 (dodatek)**	**Mr-5**
8.	Niegosławice	**Mycielin**	Park typu swobodnego założony w 2 połowie XIX wieku	3,5 ha	dz. 397/2, 397/3, 425, 426, 422 i 423	**3045**	**Mr-1**
9.	Niegosławice	**Mycielin**	pałac	Zachowane cz. podziemne	dz. 397/2 i 397/3	**135**	**Mr-3**
10.	Niegosławice	**Mycielin**	Oficyna pałacowa		dz. 425	**135**	**Mr-2**
11.	Niegosławice	**Sucha Dolna**	Zespół folwarczny		dz. 258/20	**2020**	**Sr-1**
12.	Niegosławice	**Sucha Dolna**	Park romantyczny z lat 1810-1820	3 ha	dz. 258/20	**3061**	**Sr-3**
13.	Niegosławice	**Sucha Dolna**	Zespół folwarczny		dz. 258/20	**136**	**Sr-2**

2. W odniesieniu do zabytków, wymienionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w odniesieniu do zespołów i obszarów zabytkowych - należy zachować pochodzącą sprzed 2 pol. XX wieku kompozycję i formę przestrzenną;

2) w odniesieniu do budynków, budowli i innych obiektów zabytkowych - należy zachować pochodzącą sprzed 2 pol. XX wieku zewnętrzną formę i substancję architektoniczną;

3) zakazuje się stosowania blachy falistej i dachówkopodobnej do pokrycia dachów;

4) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków;

5) w odniesieniu do:

a) kościołów – zakazuje się umieszczania: stacji bazowych, anten satelitarnych, klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

b) pozostałych zabytków - zakaz, o którym mowa w lit. a, dotyczy fasad i elewacji budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych oraz w sposób naruszający kompozycję architektoniczną zabytku;

6) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynków;

7) przy prowadzeniu wszelkich prac, w tym konserwatorskich i restauratorskich lub robót budowlanych należy uwzględnić przepisy odrębne.

8) zakazuje się rozbiórki budynków.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską wymienione poniżej zabytki ujęte w ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Obiekt (nazwa)	Adres/działka	Symbol
1.	Mycielin	Zespół folwarczny		Me-1
2.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	dz.428/1	Me-2
3.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.428/1	Me-3
4.	Mycielin	Budynek wielofunkcyjny w zespole folwarcznym	100	Me-4
5.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	dz.427	Me-5
6.	Mycielin	Budynek gospodarczy	101	Me-6
7.	Mycielin	Stajnia w zespole folwarcznym	95	Me-7
8.	Mycielin	Kuźnia w zespole folwarcznym	dz.96/1	Me-8
9.	Mycielin	Obora w zespole folwarcznym	dz.96/1	Me-9
10.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	96	Me-10
11.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.94	Me-11
12.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	97	Me-12
13.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	98	Me-13
14.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.95/1	Me-14
15.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.95/1	Me-15
16.	Mycielin	Portiernia w zespole folwarcznym	dz.100/1	Me-16
17.	Mycielin	Magazyny w zespole folwarcznym	dz.100/1	Me-17
18.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.101	Me-18
19.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	94	Me-19
20.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.102/9	Me-20
21.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.102/9	Me-21
22.	Mycielin	Obora w zespole folwarcznym	dz.102/9	Me-22
23.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	93	Me-23
24.	Mycielin	Trafostacja w zespole folwarcznym	103	Me-24
25.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	91	Me-25
26.	Mycielin	Wozownia wraz ze stajnią w zespole folwarcznym	dz.440	Me-26
27.	Mycielin	Stodoła w zespole folwarcznym	dz.440	Me-27
28.	Mycielin	Budynek gospodarczy wraz ze spichlerzem w zespole folwarcznym	dz.440	Me-28
29.	Mycielin	Stodoła w zespole folwarcznym	dz.440	Me-29
30.	Mycielin	Stajnia w zespole folwarcznym	dz.440	Me-30
31.	Mycielin	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	102	Me-31
32.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.440	Me-32
33.	Mycielin	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz.440	Me-33
34.	Mycielin	Historyczne otoczenie kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja wraz z ogrodzeniem, teren dawnego cmentarza ewangelickiego	dz.441	Me-34
35.	Mycielin	Budynek mieszkalny	82	Me-35
36.	Mycielin	Obora	369/2-368/2	Me-36

37.	Mycielin	Budynek mieszkalny	48	Me-37
38.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny z powozownią w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-1
39.	Gościeszowice	Obora w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-2
40.	Gościeszowice	Zlewnia mleka w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-3
41.	Gościeszowice	Magazyn w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-4
42.	Gościeszowice	Studnia w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-5
43.	Gościeszowice	Stodoła w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-6
44.	Gościeszowice	Budynek wielofunkcyjny	dz.53/3	Ge-7
45.	Gościeszowice	Budynek wielofunkcyjny, dawniej obora w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-8
46.	Gościeszowice	Obora w zespole folwarcznym	dz.53/2	Ge-9
47.	Gościeszowice	Transformator w zespole folwarcznym	dz.86	Ge-10
48.	Gościeszowice	Zespół folwarczny popałacowy I		Ge-11
49.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym popałacowym I	156/c	Ge-12
50.	Gościeszowice	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym popałacowym I	156/c	Ge-13
51.	Gościeszowice	Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym popałacowym I	dz.137/1	Ge-14
52.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym popałacowym I	159b	Ge-15
53.	Gościeszowice	Stodoła w zespole folwarcznym popałacowym	dz.168/8	Ge-16
54.	Gościeszowice	Spichlerz w zespole folwarcznym popałacowym I	156a	Ge-17
55.	Gościeszowice	Waga w zespole folwarcznym popałacowym I	dz.137/9	Ge-18
56.	Gościeszowice	Budynki gospodarcze w zespole folwarcznym popałącowym I	156a,159a	Ge-19
57.	Gościeszowice	Transformator w zespole folwarcznym popałacowym I	134	Ge-20
58.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny z biurami, dawniej czworak, w zespole folwarcznym popałacowym I	159	Ge-21
59.	Gościeszowice	Obora w zespole folwarcznym popałacowym I	156a	Ge-22
60.	Gościeszowice	Budynek wielofunkcyjny w zespole folwarcznym popałacowym I	156	Ge-23
61.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym popałacowym I	156	Ge-24
62.	Gościeszowice	Zespół dworsko-pałacowo-folwarczny II		Ge-25
63.	Gościeszowice	Dwór w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym II	161	Ge-26
64.	Gościeszowice	Studnia w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym II	dz.703/12	Ge-27
65.	Gościeszowice	Czworak w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym II	160a	Ge-28
66.	Gościeszowice	Kuźnia w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym II	dz.703/11	Ge-29
67.	Gościeszowice	Spichlerz w zespole dworsko-parkowo folwarcznym II	dz.703/12	Ge-30
68.	Gościeszowice	Magazyn w zespole dworsko-parkowo folwarcznym II	dz.703/12	Ge-31
69.	Gościeszowice	Krochmalnia w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym II	dz.703/12	Ge-32
70.	Gościeszowice	Transformator w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym II	dz.703/12	Ge-33
71.	Gościeszowice	Czworak w zespole dworsko-parkowo folwarcznym II	161b	Ge-34
72.	Gościeszowice	Budynek gospodarczy w zespole dworsko-parkowo folwarcznym II	161b	Ge-35
73.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny, dawna szkoła	150	Ge-36
74.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny	127	Ge-37
75.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny	100	Ge-38
76.	Gościeszowice	Dom kultury	90	Ge-39
77.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny na folwarku	89	Ge-40
78.	Gościeszowice	Budynek gospodarczy na folwarku	89	Ge-41
79.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny	84	Ge-42
80.	Gościeszowice	Historyczne otoczenie kościoła	dz.477	Ge-43
81.	Gościeszowice	Cmentarz, dawniej ewangelicki	dz.477	Ge-44
82.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny	71	Ge-45
83.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny	69	Ge-46
84.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny	48	Ge-47
85.	Gościeszowice	Budynek mieszkalny	8	Ge-48

86.	Niegosławice	Budynek dworca kolejowego	182	Ne-1
87.	Niegosławice	Budynek mieszkalny	178	Ne-2
88.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny	38	Se-1
89.	Sucha Dolna	Obora ze stodołą w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz.25	Se-2
90.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	5	Se-3
91.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	6	Se-4
92.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	7	Se-5
93.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	31f	Se-6
94.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	31/1	Se-7
95.	Sucha Dolna	Transformator w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz.258/11	Se-8
96.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny, dawniej stajnia, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	31	Se-9
97.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	10	Se-10
98.	Sucha Dolna	Budynek mieszkalny	22	Se-11

4. W odniesieniu do zabytków w ewidencji, wymienionych w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

1) w odniesieniu do zespołów i obszarów zabytkowych - należy zachować pochodzącą sprzed 2 pol. XX wieku kompozycję i formę przestrzenną;

2) w odniesieniu do budynków, budowli i innych obiektów zabytkowych - należy zachować pochodzącą sprzed 2 pol. XX wieku zewnętrzną formę i substancję architektoniczną;

3) zakazuje się stosowania blachy falistej i dachówkopodobnej do pokrycia dachów;

4) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków;

5) zakazuje się umieszczania: stacji bazowych, anten satelitarnych, klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych oraz w sposób naruszający kompozycję architektoniczną zabytku;

6) zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, w tym w postaci paneli, sidingów oraz nieotynkowanych bali drewnianych;

7) nakazuje się stosowanie - na elewacjach i dachach - monochromatycznej kolorystyki w odcieniach naturalnych;

8) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych oraz elewacji posiadających dekoracyjny detal architektoniczny;

9) dopuszcza się ocieplanie zewnętrzne elewacji pozbawionych detalu architektonicznego;

10) zakazuje się wykończenia elewacji cegłą licową;

11) zakazuje się rozbiórki budynków.

5. W odniesieniu do zabytkowych elementów, takich jak: ogrodzenia, wymienione w ust. 1 i 3, oraz bramy i studnie, występujących przy zabytkach wymienionych w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować ich pozostałości;

2) dopuszcza się ich restauracje w formie sprzed 2. połowy XX w., a w przypadku zabytkowego ogrodzenia także uzupełnienie brakujących fragmentów tego ogrodzenia w sposób, który nie obniży walorów zabytkowych jego zachowanych pozostałości.

6. W zasięgu zabytkowych cmentarzy, wymienionych w ust. 3, należy zachować pozostałości sztuki sepulkralnej oraz istniejącą dendroflorę.

7. W zasięgu zabytkowych obszarów stanowiących otoczenie kościołów, wymienionych w ust. 3, należy:

1) zachować, konserwować i eksponować obiekty i detale pochodzące sprzed 1945 r., w tym w szczególności ogrodzenia, bramy i obiekty sztuki sepulkralnej, a także zieleń;

2) zachować ich kompozycję.

8. W zasięgu zabytkowych parków, wymienionych w ust. 1, obejmuje się ochroną konserwatorską układ zakomponowanej zieleni. W przypadku usunięcia zadrzewień nakazuje się ich uzupełnienie zgodnie z pierwotną kompozycją i składem gatunkowym.

9. W odniesieniu do zabytkowych zespołów: dworsko-parkowo-folwarcznego i pałacowo-parkowo-folwarcznego wymienionych w ust. 3, należy zachować lub odtworzyć pochodzące sprzed 2. połowy XX w.: układ przestrzenny zabudowy, kompozycję zieleni wewnątrz tego układu i rozplanowanie ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem ich pierwotnej nawierzchni.

10. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarach wymienionych w pkt. 6-9 nie mogą doprowadzić do zniszczenia zieleni.

11. Obejmuje się ochroną konserwatorską historyczną kamienną nawierzchnię odcinków dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: Ndr-1, Ndr-2 (Niegosławice), Sdr-1, Sdr-2 oraz Sdr-3 (Sucha Dolna).

12. W odniesieniu do historycznej kamiennej nawierzchni odcinków dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: Ndr-1 i Ndr-2 obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się jej przykrywania innym materiałem budowlanym;

2) w przypadku remontu i przebudowy odcinków dróg należy:

a) zachować historyczny materiał, układ i kompozycję nawierzchni;

b) uzupełnić ubytki materiałem analogicznym do istniejącego.

13. W odniesieniu do historycznej kamiennej nawierzchni odcinków dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: Sdr-1, Sdr-2 oraz Sdr-3 należy w przypadku remontu i przebudowy:

1) zachować historyczny materiał, układ i kompozycję nawierzchni;

2) uzupełnić ubytki materiałem analogicznym do istniejącego.

14. Dla zachowania historycznych układów ruralistycznych wsi Mycielin oraz dwóch fragmentów wsi Niegosławice, obejmuje się je ochroną poprzez ustanowienie strefy „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego, w zasięgu której obowiązują następujące ustalenia:

1) w odniesieniu do zabytkowych budynków, innych obiektów i obszarów wymienionych w ust. 3, obowiązują ustalenia zawarte w ust. 4–9;

2) w odniesieniu do budynków innych niż przywołane w pkt 1 obowiązują ustalenia:

a) w nowej zabudowie, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji czy adaptacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, nakazuje się nawiązać do formy architektonicznej :

budynków zabytkowych położonych w tej strefie, w szczególności w zakresie kompozycji przestrzennej, gabarytów, ukształtowania bryły i formy dachów;

b) w nowej i modernizowanej zabudowie nakazuje się zastosowanie w elewacjach materiałów oraz barw w monochromatycznej kolorystyce w odcieniach naturalnych występujących w budynkach zabytkowych położonych w tej strefie - takich jak tynk, kamień lub cegła licowa; dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni elewacji innymi materiałami, z zastrzeżeniem, iż zakazuje się stosowania paneli, sidingów oraz nieotynkowanych bali drewnianych,

c) zakazuje się stosowania blachy falistej i dachówkopodobnej do pokrycia dachów,

d) zakazuje się umieszczania na fasadach budynków widocznych od strony ulicy elementów technicznego wyposażenia, w tym: anten satelitarnych, klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych; dopuszcza się wyłącznie instalacje odprowadzania wód opadowych oraz instalacje odgromowe;

e) przy lokalizacji nowej zabudowy na działkach budowlanych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków zabytkowych, nakazuje się stosować intensywność zabudowy różniącą się nie więcej niż o 20% od intensywności zabudowy występującej na sąsiadujących działkach z zabytkową zabudową;

3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących masztów, z wyjątkiem masztów związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz masztów flagowych związanych z usługami publicznymi realizowanymi w ramach zadań własnych gminy.

15. W odniesieniu do obszarów wskazanych do rehabilitacji zespołów zabytkowej zabudowy - w uzupełnieniu innych ustaleń planu miejscowego - należy przeprowadzić działania określone w art. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

16. Obejmuje się ochroną, poprzez ustanowienie strefy „E" ochrony ekspozycji, części obszarów przedstawionych na rysunkach planu miejscowego nr 1 i 5, w zasięgu obrębów Mycielin, Sucha Dolna i Krzywczyce.

17. Na obszarach strefy, o której mowa w poprzednim ustępie, ustalonej w:

1) obrębie Mycielin i Sucha Dolna w nowej zabudowie, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji czy adaptacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, dopuszcza się wyłącznie formy architektoniczne, zewnętrzne materiały i kolorystykę takie, jak występują w obiektach zabytkowych znajdujących się w tej strefie;

2) w obrębie Krzywczyce obejmuje się ochroną nowo nasadzony rząd drzew wzdłuż drogi powiatowej nr 1058F.

18. Obejmuje się ochroną konserwatorską znajdujące się w wykazie zabytki archeologiczne o numerach (oznaczających kolejno: numer obszaru AZP/numer stanowiska na obszarze AZP/numer stanowiska w miejscowości):

1) 68-16/28/8 (stanowiące: ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza, punkt osadniczy z późnego średniowiecza) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 1;

2) 68-16/29/9 (stanowiące: punkt osadniczy z wczesnego średniowiecza, punkt osadniczy z późnego średniowiecza) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 1;

3) 68-16/30/10 (stanowiące ślad osadniczy z późnego średniowiecza) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 1;

4) 68-16/51/25 (stanowiące: ślad osadniczy z pradziejów, ślad osadniczy z późnego średniowiecza) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 1;

5) 68-16/89/55 (stanowiące: ślad osadniczy z późnego średniowiecza i nowożytności) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 1;

6) 68-16/193/61 (stanowiące miejsce po dworze, pochodzącym z XV-XVI w.) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 1;

7) 69-15/12/3 (stanowiące osadę z późnego średniowiecza i nowożytności) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 2;

8) 69-15/13/4 (stanowiące ślad osadniczy z późnego średniowiecza i nowożytności) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 2;

9) 69-16/4/9 (stanowiące: ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza, osadę? z późnego średniowiecza) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 2;

10) 69-16/28/10 (stanowiące miejsce po kościele z XVIII-XIX w.) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 2;

11) 68-15/157/8 (stanowiące: punkt osadniczy z kultury łużyckie i epoki brązu, ślad osadniczy z późnego średniowiecza i nowożytności) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 3;

12) 68-15/158/9 (stanowiące: punkt osadniczy z kultury łużyckie i epoki brązu, ślad osadniczy z późnego średniowiecza i nowożytności) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 3;

13) 68-15/169/16 (stanowiące ruinę pałacu) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 3;

14) 69-15/9/2 (stanowiące: ślad osadniczy z epoki brązu, ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z nowożytności) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 5;

15) 70-15/25/1 (stanowiące znalezisko luźne z kultury unietyckiej) oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 5.

19. W zasięgu stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu miejscowego nr 2 numerem 69-16/28/10 obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, a także budowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;

2) dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących budynków, a w przypadku ich ewentualnego zniszczenia lub rozbiórki dopuszcza się także ich odbudowę w istniejącej formie.

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

21. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

22. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

23. Zamieszczone w ustępach 11 i 18 zapisy umieszczane w nawiasach oraz datowania, nie stanowią ustaleń planu miejscowego i służą jedynie ułatwieniu identyfikacji zabytków, w tym stanowisk archeologicznych.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu.

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 oraz zbliżenia na odległość mniejszą niż 12 m od granicy terenów kategorii „ZL”, dopuszcza się wykroczenie od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:

   a) tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie – na odległość do 2 m,

   b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy – na odległość do 2 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 30% powierzchni tej ściany - na odległość do 0,3 m.

3. Na terenach kategorii: „KK” i „EE”, na których nie wyznaczono na rysunkach planu miejscowego linii zabudowy, funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy pełnią linie rozgraniczające tereny. Brak nieprzekraczalnej linii zabudowy na pozostałych terenach innych kategorii przesądza o zakazie wznoszenia budynków.

4. Ustala się następujące wymagania odnośnie nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego budynków gospodarczych, budynków będących garażami lub obiektami pomocniczymi, a także budynków łączących funkcję budynku gospodarczego z garażem:

1) wysokość budynku nie może przekraczać 7 m;

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

5. Na obszarach planu miejscowego – z zastrzeżeniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej:

1) jeżeli granica ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa ust. 2, w zgodzie z jej ustaleniami, przy uwzględnieniu ust. 3;

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

3) na terenach kategorii, o których mowa w poprzednim punkcie, w przypadku:

a) wolnostojących 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 na każdej z sąsiadujących działek będzie się mieścić co najmniej po 1 stanowisku,

b) wolnostojących budynków gospodarczych o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połaci dachowych, zgodnym z innymi ustaleniami planu miejscowego.

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

7. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami, z zastrzeżeniem innych ustaleń planu miejscowego:

1) dla wieży kratowej na terenie „Z.1.TT" – 83 m;

2) dla słupów będących częścią napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV – 28 m;

3) dla nie wymienionych w poprzednich punktach budowli pionowych, takich jak wieże, maszty i słupy, których największy wymiar w rzucie z góry jest co najmniej 10 razy mniejszy od wysokości – 16 m;

4) dla słupów podtrzymujących napowietrzne sieci elektroenergetyczne, inne niż wymienione w pkt 2, oraz napowietrzne sieci telekomunikacyjne – 12 m;

5) dla budowli nie wymienionych w pkt 1-4 wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu, z zastrzeżeniem § 4, i 9 m na terenach, na których zakazano lokalizacji budynków.

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

9. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu 0º-60º 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 35 m^2, z zastrzeżeniem następnego ustępu.

10. Jeżeli nie koliduje to z ustaleniami § 4 nakazuje się:

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,

c) należy zachować symetrię budynku, który ma być rozbudowywany lub nadbudowywany;

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

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

12. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego.

13. 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. Ze względu na przeznaczenie rolne lub leśne niniejszy paragraf nie odnosi się do terenów kategorii: „RM”, „PR”, „ITR”, „ITRP”, „WSR”, „ZPR”, „ZL” i „R”.

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

3. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalenia i podziału ma umożliwiać przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami planu miejscowego.

4. Dopuszcza się wydzielanie − w wyniku scalania i podziału nieruchomości − nowych działek dla dojść i dojazdów, a także dróg i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego.

5. Dla dojść i dojazdów, a także dróg i innych elementów uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego, określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;

3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10º.

6. Nowo wydzielane nieruchomości, wyznaczane w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, muszą spełniać następujące parametry:

1) na terenach kategorii „MW”:

a) minimalna powierzchnia działki – 1400 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

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

2) na terenach kategorii „MWU”:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla działek bez mieszkań: 100 m²,
- dla pozostałych działek: 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki :

- dla działek bez mieszkań: 6 m,
- dla pozostałych działek: 30 m,

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

3) na terenach kategorii „MN” i „MU”:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla działek bez mieszkań: 200 m²,
- dla pozostałych działek: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

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

4) na terenach kategorii „MP”:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla działek z zabudową jednorodzinną: 1200 m²,
- dla działek dla obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji: 200 m²,
- dla pozostałych działek: 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

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

5) na terenach kategorii „U”, „UO”, „UZ”:

a) minimalna powierzchnia działki – 200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,

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

6) na terenach kategorii „P”:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

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

7) na terenach kategorii „UTO”:

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 100 m,

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

8) na terenach kategorii „ZP”:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

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

9) na terenach nie wymienionych w pkt 1-8 oraz nie przeznaczonych na cele rolne i leśne:

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,

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) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;

2) obiektów produkcji rolniczej na innych terenach niż kategorii: „MP”, „RM” i „PR”; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m²;

3) budowli rolniczych na innych terenach niż kategorii: „MP”, „RM”, „PR” i „WSR”, a także na terenach „R” w zasięgu 50 m od linii rozgraniczających kategorii terenów: „MP”, „RM” i „PR”;

4) kempingów i pól biwakowych, z wyjątkiem terenu „S.1.UTO”;

5) urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem następnego punktu;

6) elektrowni wiatrowych i biogazowni o mocy przekraczającej 40 kW, z zastrzeżeniem następnego punktu;

7) biogazowni i wodnych pomp ciepła na terenach kategorii „WW”;

8) spopielarni zwłok;

9) spalarni odpadów.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, na terenach kategorii „P”, „WW” i „NO”, pod warunkiem, że nie będzie to naruszać § 4 i innych ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych.

3. Na nie wymienionych w poprzednim ustępie terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, pod następującymi warunkami:

1) urządzenia lub ich zespoły będą montowane na dachach lub ścianach budynków, albo będą instalowane w budynkach o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planu miejscowego;

2) lokalizacja urządzeń i zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie będzie naruszać § 4 i innych ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych.

4. Na rysunku planu miejscowego nr 1 wyznacza się granice pasów izolujących teren czynnego cmentarza w obrębie Mycielin, o zasięgach:

1) 150 m;

2) 500 m.

5. W pasach izolujących teren czynnego cmentarza, o których mowa w poprzednim ustępie, występują ograniczenia wynikające z przepisów o cmentarzach i chowaniu zmarłych, związane z lokalizacją zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, a także wykorzystaniem studzien, źródeł i strumieni, do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych oraz zakładaniem ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych mających służyć jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

6. Ze względu na przebiegi poniższych sieci infrastruktury technicznej występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w pasach technologicznych wzdłuż:

1) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – o szerokości 11 m od osi linii w obu kierunkach;

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

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

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

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

7. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w poprzednim ustępie, do czasu usunięcia tych linii:

1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu gruntów wynikające z *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych* (Dz. U. Nr 47, poz. 401);

2) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków;

3) wprowadza się zakaz lokalizacji budowli o wysokości przekraczającej 3 m;

4) wprowadza się zakaz sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenów kategorii „ZL” i „ZLU”, w odległości:

a) 6 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,

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

8. Dla gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia:

1) relacji Polkowice-Żary, o średnicy DN 300 i ciśnieniu 5,5 MPa, obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 25 m w obu kierunkach;

2) relacji Żukowice-Żary, o średnicy DN 250 i ciśnieniu 6,3 MPa, obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 3 m w obu kierunkach.

9. W strefach, o których mowa w poprzednim ustępie, występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

10. Na rysunku planu miejscowego nr 2 w obrębie Niegosławice fragment południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym i tereny oznaczone symbolami: „N.1.KK” i „N.2.KK” stanowią jednocześnie granice terenu zamkniętego linii kolejowej nr 14 relacji Łódź Kaliska-Tuplice.

11. W sąsiedztwie terenów zamkniętych linii kolejowej nr 14 relacji Łódź Kaliska-Tuplice, w tym wymienionych w poprzednim ustępie, obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych, w tym o transporcie kolejowym.

12. W strefach ograniczeń wiążących się z sąsiedztwem linii kolejowej, określonych na rysunku planu miejscowego nr 2, obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i budynków, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym do dróg pieszych i rowerowych, oraz do budynków lub budowli istniejących, stanowiących zabytki.

13. Na obszarze planu miejscowego przy realizacji zabudowy i zmian zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać zasady uniwersalnego projektowania.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Układem wewnętrznym, o którym mowa w poprzednim ustępie jest układ komunikacyjny, na który składają się przede wszystkim znajdujące się na obszarach planu miejscowego fragmenty drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych i dróg gminnych, a także dróg wewnętrznych oraz fragment linii kolejowej nr 14 relacji Łódź Kaliska-Tuplice.

3. Dopuszcza się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, w oparciu o drogi publiczne i drogi wewnętrzne wyznaczone w planie miejscowym oraz tereny kolejowe, 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 przepisami odrębnymi;

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 pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m.

6. Szerokość dróg, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, określają rysunki planu miejscowego.

7. 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 przepisów odrębnych;

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

8. Linie rozgraniczające tereny kategorii: „KDG”, „KDZ”, „KDL” i „KDD” stanowią granice pasów drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 9, 11,14 i 16.

9. Tereny kategorii „**KDG**” przeznacza się **dla drogi publicznej klasy głównej,** stanowiącej istniejący odcinek drogi wojewódzkiej nr 328;

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna liczba chodników wzdłuż jezdni – 1,

c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m;

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

11. Tereny kategorii „**KDZ**” przeznacza się **dla dróg publicznych klasy zbiorczej**, przy czym tereny oznaczone symbolami: „S.1.KDZ”, „S.2.KDZ”, „N.2.KDZ” i „N.3.KDZ” stanowią istniejące odcinki drogi powiatowej nr 1056F.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna liczba chodników wzdłuż jezdni:

- na terenach „S.1.KDZ” i „N.2.KDZ” – 0,

- na pozostałych odcinkach dróg na terenach kategorii „KDZ” nie wymienionych w tiret pierwsze – 1,

c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m;

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

13. Tereny kategorii „**KDL**” przeznacza się **dla dróg publicznych klasy lokalnej**, przy czym są to odcinki:

1) następujących istniejących dróg powiatowych: 1039F, 1058F, 1060F i 1085F;

2) następujących istniejących dróg gminnych: 003602F – cały odcinek i 003604F – odcinek od skrzyżowania z DP1039 do drogi DP1085F.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna liczba chodników wzdłuż jezdni:

- dróg: „G.1.KDL”, „G.2.KDL”, „G.3.KDL”, „G.8.KDL”, „K.1.KDL”, „M.1.KDL”, „M.3.KDL”, „S.1.KDL” i „S.5.KDL” - 0,

- na pozostałych odcinkach dróg na terenach kategorii „KDL” nie wymienionych w tiret pierwsze - 1,

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

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

15. Tereny kategorii „**KDD**” przeznacza się **dla dróg publicznych klasy dojazdowej**; są to drogi gminne lub ich odcinki.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna liczba chodników wzdłuż jezdni – 0,

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

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

17. Tereny kategorii „**KDW**” przeznacza się **dla dróg wewnętrznych**.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

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

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

a) ruch samochodowy, rowerowy i pieszy,

b) przeprowadzenie sieci uzbrojenia terenu;

6) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba jezdni – 1,

b) minimalna liczba chodników - 0,

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

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

19. Tereny kategorii „**KDR**” przeznacza się **dla ścieżek rowerowych**.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się ruch pieszy;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów;

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 rowerowy i pieszy,

b) przeprowadzenie sieci uzbrojenia terenu;

7) powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

21. Poza terenami kategorii „KDR”, dopuszcza się realizowanie ciągów pieszych i rowerowych na innych terenach planu miejscowego, pod warunkiem, że nie będzie to naruszało ustaleń tego planu oraz przepisów odrębnych..

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

1) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 4 i ust. 18;

2) dróg publicznych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

3) na których dopuszczono je w Dziale II.

23. 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) 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie na działce, na której zlokalizowane jest mieszkanie;

2) 2 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach i obiektach usługowych, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3;

3) 1 miejsce parkingowe na każde 2 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych oraz w obiektach administracji publicznej, usług oświatowych, opieki nad dziećmi, opieki społecznej oraz w innych obiektach komunalnych, a także w nie wymienionych w tym ustępie zakładach pracy.

24. Spełnienie wymogu, o którym mowa w poprzednim ustępie w pkt 2 i 3, dopuszcza się na innych nieruchomościach, w zasięgu planu miejscowego zgodnie z jego ustaleniami, z wyjątkiem terenów dróg publicznych i terenów kategorii „KDW" – w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

25. 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.

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

1) 2 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

2) 1 miejsce do parkowania na każde 5 stanowisk pracy w innych – nie wymienionych w tym ustępie – zakładach pracy.

§ 9. 1. Warunkiem powiązania wewnętrznego układu kolejowego, na który składają się tereny kategorii „KK", z układem zewnętrznym jest zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych dla ruchu kolejowego.

2. Układem zewnętrznym, o którym mowa w poprzednim ustępie, są sąsiadujące z terenami kategorii „KK" fragmenty linii kolejowej nr 14 relacji Łódź Kaliska-Tuplice.

3. Tereny kategorii „**KK**" przeznacza się **dla transportu kolejowego**.

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

1) usługi nie kolidujące z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 3;

2) zieleń;

3) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych, w tym w budynkach o innych funkcjach,

b) garaży zamkniętych, w tym w budynkach o innych funkcjach,

c) parkingów terenowych.

5. Na terenach kategorii „KK" ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 3 i ust. 4 pkt 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia - 1000 m²;

2) maksymalna wysokość - 16 m;

3) dach:

a) dotychczasowy lub typu 38°-45° lub typu do 12°,

b) w przypadku budynków o powierzchni powyżej 300 m^2 powierzchni zabudowy dopuszcza się także typu do 25°.

6. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy budynku 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.

7. Na terenach kategorii „KK" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki.

8. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

9. Na terenach kategorii „KK" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przypadku lokalizacji budynków:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 2,0.

10. Na terenach kategorii „KK" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 10. 1. Dopuszcza się realizowanie uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem innych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach kategorii „ZL" i „ZLU":

1) nowe sieci uzbrojenia terenu mogą być sytuowane, jeżeli służą wyłącznie gospodarce leśnej;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym pasów pod liniami energetycznymi, dopuszczając ewentualne modernizacje lub wymianę tych sieci w sposób, który:

a) nie naruszy przepisów odrębnych, w tym o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) nie powiększy strefy oddziaływania tych sieci, w tym wiążących się z ograniczeniami na przyległych obszarach.

3. W zasięgu obszarów objętych ochroną na mocy §4, jeżeli nie koliduje to z przepisami odrębnymi oraz nie narusza funkcji komunikacyjnej dróg i ustaleń dwóch poprzednich punktów, dopuszcza się:

1) zachowanie, modernizację oraz wymianę przewodów i towarzyszących im urządzeń uzbrojenia terenu,

2) sytuowanie nowych podziemnych przewodów uzbrojenia terenu,

3) sytuowanie nowych urządzeń związanych z przewodami, o których mowa w pkt 2, zarówno podziemnych, jak i naziemnych;

4. W odniesieniu do pozostałej części obszaru planu miejscowego, znajdującej się poza zasięgiem terenów kategorii „ZL" i „ZLU" oraz obszarów objętych ochroną na mocy §4, o których mowa w ust. 2 i 3, obowiązują następujące ustalenia:

1) w odniesieniu do istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia dopuszcza się ich modernizację lub wymianę pod warunkiem, że:

a) ich strefy kontrolowane nie ulegną poszerzeniu lub przesunięciu poza dotychczasowe zasięgi,

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

2) w odniesieniu do istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, zasięgi pasów technologicznych określono w § 7 ust. 4 pkt 1 i 2 oraz na rysunkach planu miejscowego;

3) poza przypadkami regulowanymi w pkt 2 oraz przyłączy do końcowych odbiorców, sytuowanie nowych przewodów infrastruktury technicznej jako napowietrznych, dopuszcza się wyłącznie na terenach kategorii: „P", „PR", „IT", „ITR", „ITRP", „WW", „NO", „EE", „TT" „WS", „ZL" i „R", pod warunkiem, że

nie będzie to naruszać przepisów odrębnych, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oraz § 7 ust. 4 pkt 3;

4) poza przypadkami regulowanymi w pkt 1-3, dopuszcza się sytuowanie nowych podziemnych przewodów oraz podziemnych lub naziemnych urządzeń związanych z tymi przewodami, jeżeli:

a) nie zostaną zakłócone: przeznaczenie terenów określone w pierwszych ustępach §§ 12-24 i §§ 33-38, terenów kolejowych i dróg wymienionych w § 8,

b) nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu,

c) nie będzie to kolidować z innymi ustaleniami planu miejscowego, w tym §4,

d) nie zostaną naruszone przepisy odrębne,

e) sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie musi być poprzedzone uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5) dopuszcza się zachowanie, modernizację lub wymianę sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że:

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

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

5. Parametry sieci infrastruktury technicznej mają zapewniać możliwość obsługi obszaru planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:

1) wodociągowej – DN 63;

2) kanalizacji sanitarnej – DN 32;

3) elektroenergetycznej – 230 V;

4) gazowej – DN 25;

5) ciepłowniczej – DN 20;

6) kabli elektroenergetycznych i innych – co najmniej jednożyłowe.

6. Podłączenie sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej na obszarze planu miejscowego, do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów.

7. Wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na obszarze gminy, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

8. 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.

9. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.

10. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu sieci infrastruktury technicznej.

11. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:

1) wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych;

2) wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

12. Zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez podłączanie do sieci wodociągowej z dopuszczeniem zastosowania studni, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

13. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

14. Zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 i 3.

15. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

16. Ścieki komunalne i przemysłowe należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem dopuszczenia innych rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę ziemi oraz wód przed zanieczyszczeniem, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

17. Wody opadowe i roztopowe z terenów o nawierzchni utwardzonej należy ujmować w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, w tym służące do retencjonowania i zagospodarowania wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
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.

Rozdział 9.
Określenie relacji pomiędzy ustaleniami Działu I i Działu II

§ 12. Interpretacja ustaleń Działu II nie może prowadzić do naruszenia odrębnych przepisów ani ustaleń Działu I.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Tereny kategorii **„MW”** przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

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

1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

2) urządzenia rekreacyjne;

3) budynek gospodarczy lub szeregowy zespół budynków gospodarczych;

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) wolnostojącego garażu otwartego albo zamkniętego albo szeregowego zespołu takich garaży,

c) parkingów terenowych.

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

4. Na terenach „S.1.MW” i „S.2.MW” dopuszcza się szeregowe zespoły garaży i budynków gospodarczych.

5. Na terenach kategorii „MW” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4 i w ust. 4, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach kategorii „MW” zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych.

7. Na terenach kategorii „MW” ustala się gabaryty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia – 350 m²;

2) maksymalna wysokość – 16 m;

3) dach:

a) typu do 12˚ - na terenie „S.1.MW”,

b) dach dotychczasowy lub typu 38˚-45º - na terenach nie wymienionych w lit. a.

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

9. Na terenach kategorii „MW” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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 terenach kategorii „MW” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,1;

2) maksymalną – 1,5.

12. Na terenach kategorii „MW” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

13. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 14. 1. Teren kategorii **„MWU”** – oznaczony symbolem „N.1.MWU” **-** przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z lokalami usługowymi, oraz zabudowy usługowej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.**

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

1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

2) urządzenia rekreacyjne;

3) budynki gospodarcze lub szeregowe zespoły budynków gospodarczych;

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) wolnostojącego garażu otwartego lub zamkniętego lub szeregowego zespołu takich garaży,

c) parkingów terenowych;

5) obiekty pomocnicze.

3. Na terenie „N.1.MWU” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4, nie może zająć więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie „N.1.MWU” zabudowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych.

5. Na terenie „N.1.MWU” ustala się gabaryty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia – 1000 m²;

2) maksymalna wysokość – 16 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu do 12˚.

6. 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.

7. Na terenie „N.1.MWU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki.

8. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

9. Na terenie „N.1.MWU” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,1;

2) maksymalną – 2.

10. Na terenie „N.1.MWU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 15. 1. Tereny kategorii „**MN**” przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

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

1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

2) urządzenia rekreacyjne;

3) budynki gospodarcze;

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) 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.

4. Na terenach kategorii „MN” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, nie może zająć więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „MN” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza.

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

7. Na terenach kategorii „MN” ustala się gabaryty budynków nie będących garażami lub budynkami gospodarczymi, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia - 300 m²;

2) maksymalna wysokość - 10 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;

3) dach:

a) dotychczasowy lub typu 33° - na terenie „K.1.MN”,

b) dotychczasowy lub typu 38°-45° - na terenach nie wymienionych w lit. a.

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

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

1) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 200 m² dla urządzeń rekreacyjnych;

3) 1 m^2 dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

10. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

12. Na terenach kategorii „MN” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,05;

2) maksymalną – 0,6.

13. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

14. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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. Tereny kategorii „**MU**” przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z lokalami usługowymi, oraz zabudowy usługowej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie**.

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

1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

2) urządzenia rekreacyjne;

3) budynki gospodarcze;

4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna;

5) miejsca do parkowania w formie:

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

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych;

6) obiekty pomocnicze.

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

4. Na terenach kategorii „MU” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 5, nie może zająć więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „MU” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza.

6. Na terenach kategorii „MU” dopuszcza się prowadzenie jedynie nieuciążliwej działalności.

7. Na terenach kategorii „MU” ustala się gabaryty zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkalno-usługowej, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 500 m²,

2) maksymalna wysokość - 10 m,

3) dach dotychczasowy lub:

a) typu do 25^o lub typu 38^o-45^o – na terenie „K.4.MU”,

b) typu 38^o-45^o – na terenach nie wymienionych w lit. a.

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

9. Na terenach kategorii „MU” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

1) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej;

2) 200 m^2 dla zabudowy wyłącznie usługowej oraz dla obiektów i urządzeń rekreacyjnych;

3) 1 m^2 dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

10. Na terenach kategorii „MU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

12. Na terenach kategorii „MU” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,05;

2) maksymalną – 1,0.

13. Na terenach kategorii „MU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

14. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

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

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

1) działalność wytwórczą nierolniczą w budynkach o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2;

2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna;

3) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

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

5) zieleń;

6) 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;

7) obiekty pomocnicze.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, 2 i 6, nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach kategorii „MP” zakazuje się wznoszenia nowych obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy:

1) na terenie „S.2.MP” - 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

2) na nie wymienionych w poprzednim punkcie obszarach planu miejscowego – 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

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

6. Na terenach kategorii „MP” ustala się gabaryty zabudowy o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 i 2, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4.

1) maksymalna powierzchnia - 800 m²;

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

3) dach: dotychczasowy lub typu 38°-45°, a na budynkach, w których nie ma mieszkań, o powierzchni zabudowy przekraczającej 600 m², także typu 25°.

7. 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.

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

1) 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 200 m² dla obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji;

3) 3000 m² dla zabudowy służącej prowadzeniu działalności rolniczej;

4) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej oraz innych niż obiekty wymienione w pkt 2 i 3 i w pkt 5;

5) 1 m² dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

9. Na terenach kategorii „MP" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

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

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,2.

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

13. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

14. Na terenie „Z.1.MP" dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej. Natomiast nowe budynki na tym terenie nie mogą być przeznaczone na cele, dla których w przepisach o ochronie środowiska ustala się tereny o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu.

§ 18. 1. Tereny kategorii „**RM"** przeznacza się **dla zabudowy zagrodowej**, z zastrzeżeniem ust. 3.

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

1) budowle rolnicze, z wyjątkiem otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego, o pojemności przekraczającej 3000 l;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych i maszyn rolniczych związanych z przeznaczeniem określonym w ust. 1 oraz w pkt 1 niniejszego ustępu, 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) dla nie wymienionych w ust. 1 i pkt 1 i 2 sposobów użytkowania, wskazanych w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z wyjątkiem torfowisk.

3. Na terenach kategorii „RM" zakazuje się wznoszenia nowych obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy:

1) w obrębie Gościeszowice - 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

2) na nie wymienionych w poprzednim punkcie obszarach planu miejscowego – 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

4. Na terenach kategorii „RM" ustala się gabaryty zabudowy o przeznaczeniu określonym w ust. 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 1000 m²;

2) maksymalna wysokość - 12 m, z zastrzeżeniem, że budynek mieszkalny wchodzący w skład zabudowy zagrodowej nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;

3) dach: dach dotychczasowy lub typu 38°-45°, a na budynkach, w których nie ma mieszkań, o powierzchni zabudowy przekraczającej 600 m² typu do 25°.

5. 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.

6. Na terenach kategorii „RM" na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku o funkcji mieszkaniowej realizowanej w ramach zabudowy zagrodowej.

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

8. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

9. Na terenie oznaczonym symbolem „GR.1.RM" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,0.

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

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 19. 1. Tereny kategorii **„U"** przeznacza się **dla zabudowy usługowej**, w ramach której będzie prowadzona wyłącznie działalność nieuciążliwa.

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

1) nieuciążliwą działalność produkcyjną związaną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;

2) usługi świadczone poza lokalem;

3) zieleń;

4) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

5) miejsca parkingowe dla pojazdów w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 49% jego kubatury,

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych;

c) parkingów terenowych;

6) obiekty pomocnicze.

3. Na terenach kategorii „U" zagospodarowanie i użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, 2 oraz 5, nie może zająć łącznie więcej niż 49% powierzchni terenu.

4. Na terenie kategorii „U" ustala się gabaryty zabudowy, o której mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4,:

1) maksymalna powierzchnia - 500 m²;

2) maksymalna wysokość:

a) 25 m na terenach G.1.U i G.3.U,

b) 10 m – na terenach nie wymienionych w lit. 1;

3) dach:

a) zabytkowy – w przypadku obiektów zabytkowych,

b) dotychczasowy lub typu sąsiedzkiego lub typu 45° – w przypadkach nie wymienionych w lit. a.

5. 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.

6. Na terenach kategorii „U" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki, z wyjątkiem terenu „M.1.U", na którym maksymalny wskaźnik ustala się na 95%.

7. Jeżeli parametry wymienione w poprzednim ustępie zostały przekroczone 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.

8. Na terenach kategorii „U", w przypadku lokalizowania budynków, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 2,5.

9. Na terenach kategorii „U" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 20. 1. Teren kategorii **„UO"** – oznaczony symbolem „G.1.UO" - przeznacza się **dla usług oświaty.**

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

1) inne usługi powiązane z usługami wymienionymi w ust. 1;

2) obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne;

3) zieleń;

4) miejsca parkingowe dla pojazdów w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 49% jego kubatury,

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych;

c) parkingów terenowych;

5) obiekty pomocnicze.

3. Na terenie „G.1.UO" zagospodarowanie i użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 oraz pkt 4, nie może zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenie „G.1.UO" nowa zabudowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych.

5. Na terenie „G.1.UO" ustala się gabaryty zabudowy, o której mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia - 3000 m²;

2) maksymalna wysokość - 18 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 38°-45° lub typu do 12°.

6. 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.

7. Na terenie „G.1.UO” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

8. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

9. Na terenie „G.1.UO”, w przypadku lokalizowania budynków, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,5.

10. Na terenie „G.1.UO” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 21. 1. Teren kategorii **„UTO”** – oznaczony symbolem „S.1.UTO” - przeznacza się **dla usług turystyki, rekreacji, oświaty, sportu, zdrowia i opieki nad niektórymi grupami osób**.

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

1) inne usługi powiązane z usługami wymienionymi w ust. 1;

2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) zieleń;

4) miejsca parkingowe dla pojazdów w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 49% jego kubatury,

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych;

5) obiekty pomocnicze.

3. Na terenie „S.1.UTO” zagospodarowanie i użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, 2 oraz 4 i 5, nie może zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Usługi, o których mowa w ust. 2 pkt 1, mogą zajmować nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej w budynkach w zasięgu całego terenu „S.1.UTO”.

5. Na terenie „S.1.UTO” nowa zabudowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych.

6. Na terenie „S.1.UTO” ustala się gabaryty zabudowy, o której mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 4000 m²;

2) maksymalna wysokość - 16 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 57^{o}- 63^{o} lub typu do 12^{o}.

7. Przez dach typu 57^{o}-63^{o} rozumie się dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 57^{o}-63^{o}, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób.

8. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry, określone w ust. 6 pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

9. Na terenie „S.1.UTO” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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 „S.1.UTO”, w przypadku lokalizowania budynków, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,4.

12. Na terenie „S.1.UTO” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

13. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

14. Na terenie „S.1.UTO” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 5000 m².

§ 22. 1. Teren kategorii **„UZ”** – oznaczony symbolem „N.1.UZ” - przeznacza się **dla usług zdrowia**.

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

1) inne usługi powiązane z usługami wymienionymi w ust. 1;

2) zieleń;

3) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

4) miejsca parkingowe dla pojazdów w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 49% jego kubatury,

b) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych;

c) parkingów terenowych;

5) obiekty pomocnicze.

3. Na terenie „N.1.UZ” zagospodarowanie i użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 oraz w pkt 4, nie może zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenie „N.1.UZ” ustala się gabaryty zabudowy, o której mowa w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia - 500 m²;

2) maksymalna wysokość - 16 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 38^{o}-45^{o} lub typu do 12^{o}.

5. 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.

6. Na terenie „N.1.UZ” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

8. Na terenie „N.1.UZ”, w przypadku lokalizowania budynków, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,1;

2) maksymalną – 1,5.

9. Na terenie „N.1.UZ” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 23. 1. Tereny kategorii „**US**" przeznacza się **dla obiektów i urządzeń sportu.**

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

1) obiekty i urządzenia dla rekreacji;

2) usługi świadczone poza lokalem;

3) zieleń;

4) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych;

5) obiekty pomocnicze.

3. Na terenach kategorii „US" zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 4, nie może zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.

4. Na terenach kategorii „US" ustala się gabaryty zabudowy poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 100 m²;

2) maksymalna wysokość - 10 m;

3) dach: typu do 38°-45° lub typu do 12°.

5. 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.

6. Na terenach kategorii „US" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

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

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,2.

9. Na terenach kategorii „US" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 24. 1. Tereny kategorii „**OS**" przeznacza się **dla obiektu sakralnego**.

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

1) obiekty dla funkcji towarzyszących obiektowi sakralnemu np. kaplice lub pomieszczenia parafialne;

2) urządzenia służące do odprawiania nabożeństw poza budynkiem;

3) zieleń;

4) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych na terenie „S.1.OS".

3. Na terenach „G.1.OS" i „M.1.OS", ze względu na wpis do rejestru zabytków, należy zachować dotychczasowe gabaryty znajdujących się na ww. terenach obiektów sakralnych, co się odnosi także do ich powierzchni zabudowy, wysokości, ukształtowania dachów, jak również do intensywności zabudowy na ich działkach budowlanych, ze względu na wprowadzony, za pomocą linii zabudowy, zakaz wznoszenia nowych budynków.

4. Ze względu na wymogi konserwatorskie, nie przewiduje się miejsc do parkowania na terenach „G.1.OS” i „M.1.OS”. Dopuszcza się natomiast parkowanie pojazdów na pobliskich terenach, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych.

5. Na terenie „S.1.OS” ustala się gabaryty zabudowy, o której mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 300 m²;

2) maksymalna wysokość - 16 m;

3) dachy: dotychczasowy lub typu 38°-45°.

6. 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.

7. Na terenie „S.1.OS” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki.

8. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

9. Na terenie „S.1.OS”, w przypadku lokalizowania budynków, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,2;

2) maksymalną – 0,4.

10. Na terenach kategorii „OS” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 25. 1. Tereny kategorii „**P**” przeznacza się **dla obiektów produkcji, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione,** występujących zarówno razem, jak i oddzielnie.

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

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

1) zieleń;

2) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych, w tym w budynkach o innych funkcjach,

b) garaży zamkniętych, w tym w budynkach o innych funkcjach,

c) parkingów terenowych;

3) obiekty pomocnicze.

4. Na terenach kategorii „P” ustala się gabaryty zabudowy o przeznaczeniu określonym w ust. 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 3000 m²;

2) maksymalna wysokość - 16 m;

3) dach:

a) dotychczasowy lub typu 38°-45° lub typu do 12°,

b) w przypadku budynków o powierzchni powyżej 300 m² powierzchni zabudowy dopuszcza się także typu do 25°.

5. 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.

6. Na terenach kategorii „P” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

8. Na terenach kategorii „P” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przypadku lokalizacji budynków:

1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 0,9.

9. Na terenach kategorii „P” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 26. 1. Tereny kategorii „**PR**” przeznacza się **dla budynków i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny.**

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

1) użytki rolne;

2) stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

3) parki wiejskie oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

4) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;

5) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. Dopuszcza się miejsca do parkowania maszyn rolniczych i pojazdów zapewniających właściwe funkcjonowanie zagospodarowania dopuszczonego w ust. 1 i 2, w formie:

1) garaży otwartych, w tym w budynkach o innych funkcjach;

2) garaży zamkniętych, w tym w budynkach o innych funkcjach;

3) parkingów terenowych.

4. Na terenach kategorii „PR” zakazuje się wznoszenia nowych obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danym terenie łączna obsada przekroczy:

1) 10 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenach: „N.1.PR”, „S.4.PR” i „S.5.PR”;

2) 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenach: „S.1.PR” i „S.2.PR”;

3) 80 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenach: „G.1.PR”, „G.2.PR”, „G.3.PR”, „N.2.PR” i „S.3.PR”.

5. W przypadku, gdy teren wymieniony w poprzednim ustępie obejmie grunty należące do więcej niż jednej nieruchomości, to dopuszcza się ww. budowę, przebudowę lub rozbudowę wyłącznie na obszarze nieruchomości, która zajmuje największą powierzchnię w zasięgu tego terenu.

6. Na terenach kategorii „PR” ustala się gabaryty zabudowy o przeznaczeniu określonym w ust. 1, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 3000 m²;

2) maksymalna wysokość - 16 m;

3) dach:

a) dotychczasowy lub typu 38°-45° lub typu do 12°,

b) w przypadku budynków o powierzchni powyżej 300 m^2 powierzchni zabudowy dopuszcza się także typu do 25°.

7. 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.

8. Na terenach kategorii „PR" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki.

9. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

10. Na terenach kategorii „PR" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przypadku lokalizacji budynków:

1) minimalną – 0,001;

2) maksymalną – 0,9.

11. Na terenach kategorii „PR" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

12. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 27. 1. Tereny kategorii „**KP**" przeznacza się **dla parkingów terenowych oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.**

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

1) zieleń;

2) obiekty, sieci i urządzenia służące celom edukacyjnym;

3) obiekty i urządzenia rekreacyjne.

3. Zagospodarowanie i użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, nie może zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu oraz utrudniać realizacji i eksploatacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na terenach kategorii „KP" zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenach kategorii „KP" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 28. 1. Tereny kategorii „**IT**" przeznacza się **dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.**

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

1) zieleń;

2) obiekty, sieci i urządzenia służące celom edukacyjnym;

3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

3. Zagospodarowanie i użytkowanie, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie może utrudniać realizacji i eksploatacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na terenach kategorii „IT" zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenach kategorii „IT" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 29. 1. Tereny kategorii „**ITR**" przeznacza się **dla urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.**

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

1) użytki rolne;

2) zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

3) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. Zagospodarowanie, o którym mowa w poprzednim ustępie w pkt 2 i 3, nie może zająć więcej niż 40% powierzchni terenu ani utrudniać realizacji i eksploatacji sieci oraz urządzeń wymienionych w ust. 1.

4. Na terenach kategorii „ITR" zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenach kategorii „ITR" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 30. 1. Teren kategorii „**ITRP**" – oznaczony symbolem „M.1.ITRP" - przeznacza się **dla parków wiejskich oraz urządzeń: przeciwpożarowych, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.**

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

1) użytki rolne;

2) zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

3) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. Dopuszcza się miejsca do parkowania maszyn i pojazdów, zapewniające właściwe funkcjonowanie zagospodarowania dopuszczonego w ust. 1 i 2, w formie parkingów terenowych.

4. Na terenie „M.1.ITRP" zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenie „M.1.ITRP" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 31. 1. Teren kategorii „**WW**" – oznaczony symbolem „G.1.WW" - przeznacza się **dla urządzeń zaopatrzenia w wodę.**

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

1) zieleń;

2) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu inne niż określone w poprzednim ustępie, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych;

4) obiekty pomocnicze.

3. Na terenie „G.1.WW" użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenie „G.1.WW" ustala się gabaryty zabudowy, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia 500 m^2;

2) maksymalna wysokość - 10 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu do 25^o.

5. 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.

6. Na terenie „G.1.WW" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

8. Na terenie „G.1.WW" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,3.

9. Na terenie „G.1.WW" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 32. 1. Teren kategorii „**NO**" – oznaczony symbolem „M.1.NO" - przeznacza się **dla oczyszczalni ścieków.**

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

1) zieleń;

2) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu inne niż określone w poprzednim ustępie, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej;

3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych;

4) obiekty pomocnicze.

3. Na terenie „M.1.NO" użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenie „M.1.NO" ustala się gabaryty zabudowy, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia - 50 m^2;

2) maksymalna wysokość - 7 m;

3) dach: typu 38^o-45^o lub typu do 12^o.

5. 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.

6. Na terenie „M.1.NO" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

8. Na terenie „M.1.NO" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,3.

9. Na terenie „M.1.NO" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 33. 1. Tereny kategorii „**EE**” przeznacza się **dla sieci elektroenergetycznych.**

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

1) zieleń;

2) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu inne niż określone w poprzednim ustępie, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;

3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

3. Na terenach kategorii „EE” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenach kategorii „EE” ustala się gabaryty zabudowy, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 20 m^2;

2) maksymalna wysokość - 10 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 38^o-45^o lub typu do 12^o.

5. 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.

6. Na terenach kategorii „EE” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

8. Na terenach kategorii „EE” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 2,0.

9. Na terenach kategorii „EE” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 1% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 34. 1. Teren kategorii „**TT**” – oznaczony symbolem „Z.1.TT” - przeznacza się **dla obiektu i urządzeń telekomunikacji.**

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

1) zieleń;

2) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu inne niż określone w poprzednim ustępie, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń telekomunikacji;

3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych;

4) obiekty pomocnicze.

3. Na terenie „Z.1.TT” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenie „Z.1.TT” ustala się gabaryty zabudowy, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia - 50 m^2;

2) maksymalna wysokość - 10 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 38^{o}-45^{o} lub typu do 12^{o}.

5. 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.

6. Na terenie „Z.1.TT" powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

8. Na terenie „Z.1.TT" ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,3.

9. Na terenie „Z.1.TT" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 35. 1. Tereny kategorii **„WS"** przeznacza się **dla powierzchniowych wód śródlądowych, w tym dla stawów hodowlanych.**

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

1) zieleń;

2) obiekty budowlane związane z obsługą zbiorników wodnych;

3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcji rekreacyjnej.

3. Zachowuje się przejście mostowe dla drogi powiatowej nr DP 1058F przez teren „S.1.WS".

4. Na terenach kategorii „WS" zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenach kategorii „WS" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 36. 1. Teren kategorii **„WSR"** – oznaczony symbolem „M.1.WSR" - przeznacza się **dla stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa.**

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

1) użytki rolne;

2) zadrzewienia i zakrzewienia;

3) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę.

3. Na terenie „M.1.WSR" zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Na terenie „M.1.WSR" powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

5. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

§ 37. 1. Tereny kategorii „**ZP**" przeznacza się **dla zieleni parkowej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pod warunkiem, że nie będzie to naruszać § 4 oraz przepisów odrębnych dopuszcza się:

1) urządzenia rekreacyjne, w tym altany parkowe;

2) oczka i stawy wodne;

3) obiekty usługowe towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu;

4) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

3. Na terenie kategorii „ZP” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1-4, nie może zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenach kategorii „ZP” ustala się gabaryty zabudowy poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia - 100 m²;

2) maksymalna wysokość - 10 m;

3) dach: typu do 38°-45° lub typu do 12°.

5. 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.

6. Na terenach kategorii „ZP” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, 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.

8. Na terenach kategorii „ZP”, w przypadku lokalizowania budynków, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,1.

9. Na terenach kategorii „ZP” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 38. 1. Tereny kategorii „**ZPR**” przeznacza się **dla parków wiejskich.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pod warunkiem, że nie będzie to naruszać § 4 oraz przepisów odrębnych dopuszcza się:

1) zadrzewienia i zakrzaczenia;

2) stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa.

3. Na terenie kategorii „ZPR” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie może zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenach kategorii „ZPR” zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenach kategorii „ZPR” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 39. 1. Teren kategorii „**ZLU**” – oznaczony symbolem „S.1.ZLU” - przeznacza się **dla potrzeb gospodarki leśnej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia dopuszcza się inne sposoby zagospodarowania, mieszczące się w definicji lasu, określonej w przepisach o lasach.

3. Na terenie kategorii „S.1.ZLU” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2, nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Dopuszcza się miejsca do parkowania w formie:

1) 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;

2) wolnostojących garaży otwartych lub zamkniętych;

3) parkingów terenowych.

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

6. Na terenie kategorii „S.1.ZLU” dopuszcza się prowadzenie jedynie nieuciążliwej działalności.

7. Na terenie kategorii „S.1.ZLU” ustala się gabaryty zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkalno-usługowej, poprzez określenie następujących parametrów dla poszczególnych budynków:

1) maksymalna powierzchnia - 500 m^2,

2) maksymalna wysokość - 10 m,

3) dach: dotychczasowy lub typu 33^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 kategorii „S.1.ZLU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

11. Na terenie kategorii „S.1.ZLU” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,05;

2) maksymalną – 1,0.

12. Na terenie kategorii „S.1.ZLU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

13. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony 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.

§ 40. 1. Tereny kategorii **„ZL”** przeznacza się **dla prowadzenia gospodarki leśnej, w tym pod zalesienie.**

2. Na terenach kategorii „ZL” dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną, określone w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 6 i poz. 148), przy uwzględnieniu innych regulacji planu miejscowego, w tym związanych z ochroną zabytków.

3. Na terenach kategorii „ZL” zakazuje się lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się remonty istniejących budynków, w tym zabytkowych.

4. Na terenach kategorii „ZL” przy zalesianiu obszarów graniczących z terenami dróg lub terenami, na których dopuszczono zabudowę, pas o szerokości co najmniej 20 m, przylegający do linii rozgraniczających tych terenów, należy użytkować jako strefę ekotonową.

§ 41. 1. Tereny kategorii „**R”** przeznacza się **dla użytkowania rolniczego**.

2. Na terenach kategorii „R” dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu na zasadach określonych w § 10 planu miejscowego.

3. Na terenach kategorii „R” zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem stawów i innych zbiorników wodnych, o powierzchni nie przekraczającej 500 m^2, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa.

4. Na terenach kategorii „R” dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych o szerokości nie mniejszej niż 3 m.

5. Na terenach kategorii „R” dopuszcza się wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w formie kęp lub enklaw, a także pasów, rzędów lub szpalerów, w tym o funkcji wiatrochronnej.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Niegosławic.

§ 43. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Szlachetko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL.257.2022
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 maja 2022 r.

GMINA NIEGOSŁAWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: MYCIELIN, GOŚCIESZOWICE, NIEGOSŁAWICE, SUCHA DOLNA, KRZYWCZYCE I ZIMNA BRZEŹNICA W GMINIE NIEGOSŁAWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 1
OBRĘB MYCIELIN

SKALA 1:2000



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO I GRANICĄ GMINY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- Mr-2 — OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z SYMBOLEM
- MAŁUSZ — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W WYKAZIE ZBYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- A-1 — ZABYTKOWY ZESPÓŁ UJĘTY W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- Mr-1 — ZABYTKOWY PARK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- GRANICA STREFY "U" OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY „E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- GRANICA 150 m PASA IZOLUJĄCEGO OD CMENTARZA
- 68-15/157/8 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE ZASIĘGIEM, ZNAJDUJĄCE SIĘ W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- GRANICA 500 m PASA IZOLUJĄCEGO OD CMENTARZA
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- M.1.NO — SYMBOL TERENU

SYMBOL KATEGORII TERENU

- MU — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, W TYM Z LOKALAMI USŁUGOWYMI, ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
- MP — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM — TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U — TEREN DLA NIEUCIĄŻLIWEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US — TEREN DLA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ SPORTU
- OS — TEREN DLA OBIEKTU SAKRALNEGO
- IT — DLA SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ITRP — TEREN DLA PARKÓW WIEJSKICH ORAZ URZĄDZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH, MELIORACJI WODNYCH, PRZECIWPOWODZIOWYCH, ZAOPATRZENIA ROLNICTWA W WODĘ, KANALIZACJI ORAZ UTYLIZACJI ŚCIEKÓW I ODPADÓW DLA POTRZEB ROLNICTWA I MIESZKAŃCÓW WSI
- NO — TEREN DLA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- EE — TEREN DLA SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- WS — DLA POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH, W TYM DLA STAWÓW HODOWLANYCH
- WSR — TEREN DLA STAWÓW RYBNYCH I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH SŁUŻĄCYCH WYŁĄCZNIE DLA POTRZEB ROLNICTWA
- ZP — TEREN DLA ZIELENI PARKOWEJ
- ZPR — TEREN DLA PARKÓW WIEJSKICH
- R — TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- KDG — TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD — TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DLA DROGI KLASY WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY GRAFICZNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA 50 m PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CZYNNEGO CMENTARZA
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE ZASIĘGIEM, ZNAJDUJĄCE SIĘ W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE PUNKTOWO, ZNAJDUJĄCE SIĘ W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM

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 50 100 200 300 400 500 600 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/297/2022
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 maja 2022 r.

GMINA NIEGOSŁAWICE

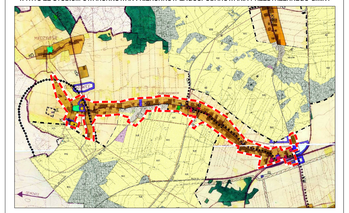
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: MYCIELIN, GOŚCIESZOWICE, NIEGOSŁAWICE, SUCHA DOLNA, KRZYWCZYCE I ZIMNA BRZEŹNICA W GMINIE NIEGOSŁAWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2
OBRĘBY: GOŚCISZOWICE I NIEGOSŁAWICE

SKALA 1:2000

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO I GRANICĄ GMINY
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z SYMBOLEM
- OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W WYKAZIE ZBYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- HISTORYCZNA KAMIENNA NAWIERZCHNIA DROGI
- ZABYTKOWY ZESPÓŁ UJĘTY W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- ZABYTKOWY PARK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- GRANICA STREFY "U" OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- 68-15/13/78 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE ZASIĘGIEM, ZNAJDUJĄCE SIĘ W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- GRANICA 500 m PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CZYNNEGO CMENTARZA
- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ WAŻĄCYCH SIĘ Z SĄSIEDZTWEM LINII KOLEJOWEJ NR 14
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- G.1.WW SYMBOL TERENU

SYMBOL KATEGORII TERENU

MNW	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MNWU	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, W TYM Z LOKALAMI USŁUGOWYMI, ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
MN	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MU	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, W TYM Z LOKALAMI USŁUGOWYMI, ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
U	TEREN DLA NIEUCIĄŻLIWEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UO	TEREN DLA USŁUG OŚWIATY
UZ	TEREN DLA USŁUG ZDROWIA
US	TEREN DLA OBIEKTU SAKRALNEGO
P	TEREN DLA OBIEKTÓW PRODUKCJI, BAZ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG INNYCH NIŻ CHRONIONE
PR	TEREN DLA BUDYNKÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH BEZPOŚREDNIO DO PRODUKCJI ROLNICZEJ UZNANEJ ZA DZIAŁ SPECJALNY
KP	TEREN DLA PARKINGÓW TERENOWYCH ORAZ SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
IT	TEREN DLA SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ITR	TEREN DLA URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH, PRZECIWPOWODZIOWYCH I PRZECIWPOŻAROWYCH, ZAOPATRZENIA ROLNICTWA W WODĘ, KANALIZACJI ORAZ UTYLIZACJI ŚCIEKÓW I ODPADÓW DLA POTRZEB ROLNICTWA I MIESZKAŃCÓW WSI
WW	TEREN DLA URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
EE	TEREN DLA SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
WS	TEREN DLA POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH, W TYM DLA STAWÓW HODOWLANYCH
ZP	TEREN DLA ZIELENI PARKOWEJ
ZPR	TEREN DLA PARKÓW WIEJSKICH
R	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
KDG	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ
KK	TEREN DLA TRANSPORTU KOLEJOWEGO

PRUNE SEPARUJĄCE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

0 100 200 400 600 800 1 000 1 200 1 400 1 600 1 800 m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL.257.2022
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 maja 2022 r.

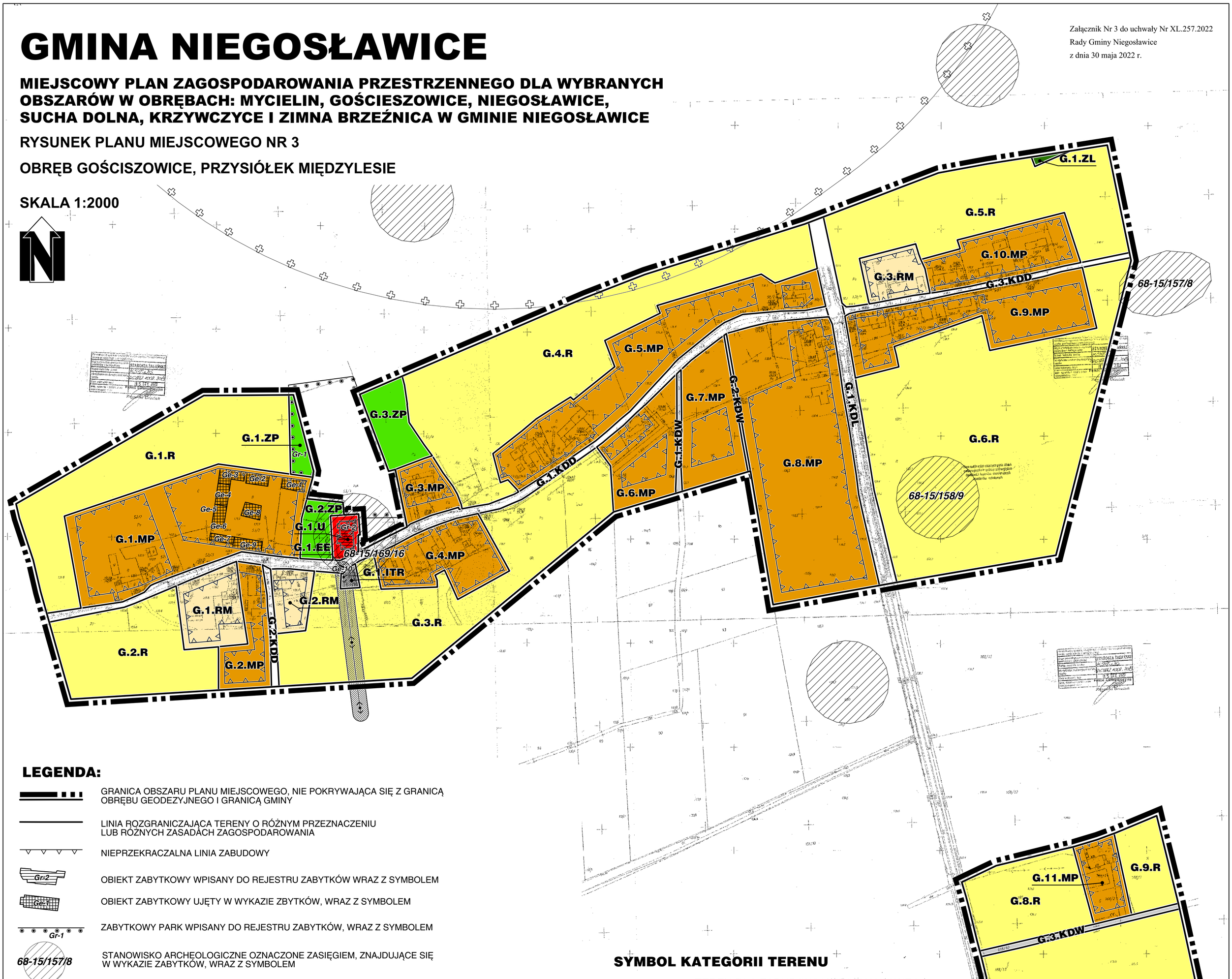
GMINA NIEGOSŁAWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: MYCIELIN, GOŚCIESZOWICE, NIEGOSŁAWICE, SUCHA DOLNA, KRZYWCZYCE I ZIMNA BRZEŹNICA W GMINIE NIEGOSŁAWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3

OBRĘB GOŚCISZOWICE, PRZYSIÓŁEK MIĘDZYLESIE

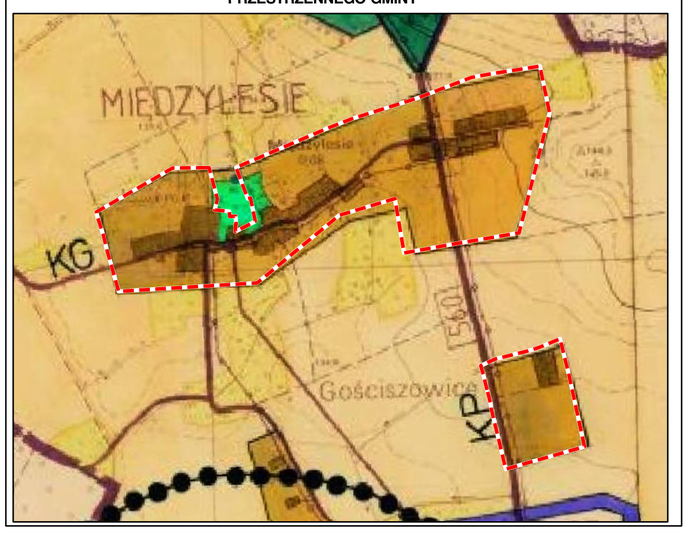
SKALA 1:2000



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO I GRANICĄ GMINY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- Gr-2 — OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z SYMBOLEM
- Ge-1 — OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W WYKAZIE ZBYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- Gr-1 — ZABYTKOWY PARK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- 68-15/157/8 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE ZASIĘGIEM, ZNAJDUJĄCE SIĘ W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- GRANICA 500 m PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CZYNNEGO CMENTARZA
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- G.1.R — SYMBOL TERENU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



SYMBOL KATEGORII TERENU

MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
U	TEREN DLA NIEUCIĄŻLIWEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ITR	URZĄDZENIA MELIORACJI WODNYCH, PRZECIWPOWODZIOWYCH I PRZECIWPOŻAROWYCH, ZAOPATRZENIA ROLNICTWA W WODĘ, KANALIZACJI ORAZ UTYLIZACJI ŚCIEKÓW I ODPADÓW DLA POTRZEB ROLNICTWA I MIESZKAŃCÓW WSI
EE	TEREN DLA SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
ZP	TEREN DLA ZIELENI PARKOWEJ
R	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
KDL	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DLA PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ
ZL	TEREN DLA DLA PROWADZENIA GOSPODARKI LEŚNEJ, W TYM POD ZALESIENIE

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 50 100 200 300 400 500 m

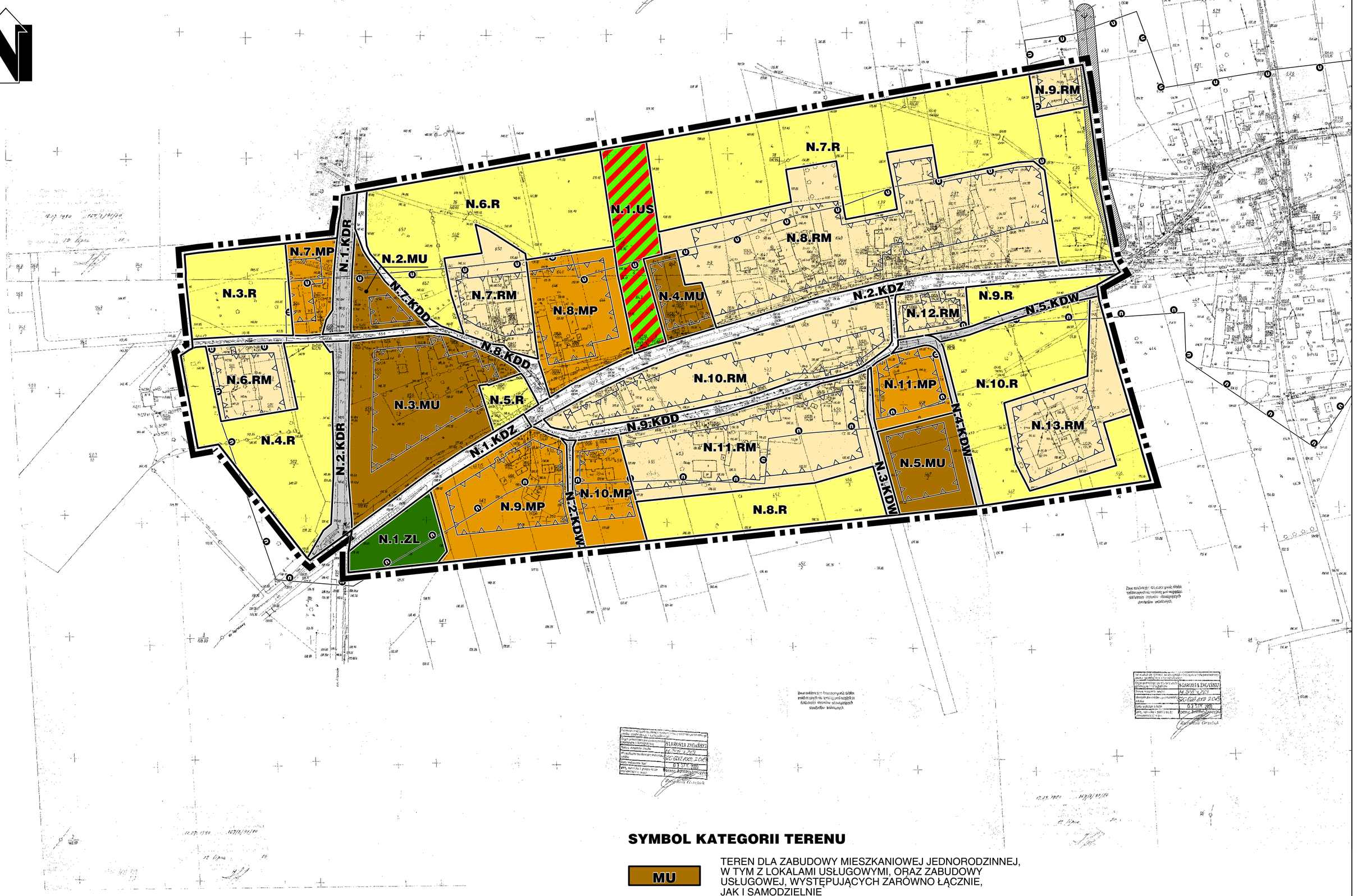
GMINA NIEGOSŁAWICE

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL.257.2022
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 maja 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: MYCIELIN, GOŚCIESZOWICE, NIEGOSŁAWICE, SUCHA DOLNA, KRZYWCZYCE I ZIMNA BRZEŹNICA W GMINIE NIEGOSŁAWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 4
OBRĘB NIEGOSŁAWICE, CZĘŚĆ ZACHODNIA

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO I GRANICĄ GMINY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "U" OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- **N.1.KDR** SYMBOL TERENU

0 60 120 240 360 480 m

SYMBOL KATEGORII TERENU

MU	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, W TYM Z LOKALAMI USŁUGOWYMI, ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
MP	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
US	TEREN DLA OBIEKTÓW URZĄDZEŃ I SPORTU
R	TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
ZL	TEREN DLA DLA PROWADZENIA GOSPODARKI LEŚNEJ, W TYM POD ZALESIENIE
KDZ	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ
KDR	TEREN DLA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XL.257.2022
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 maja 2022 r.

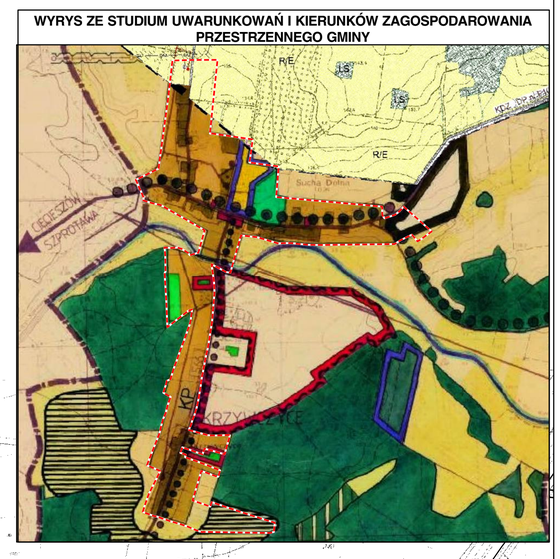
GMINA NIEGOSŁAWICE

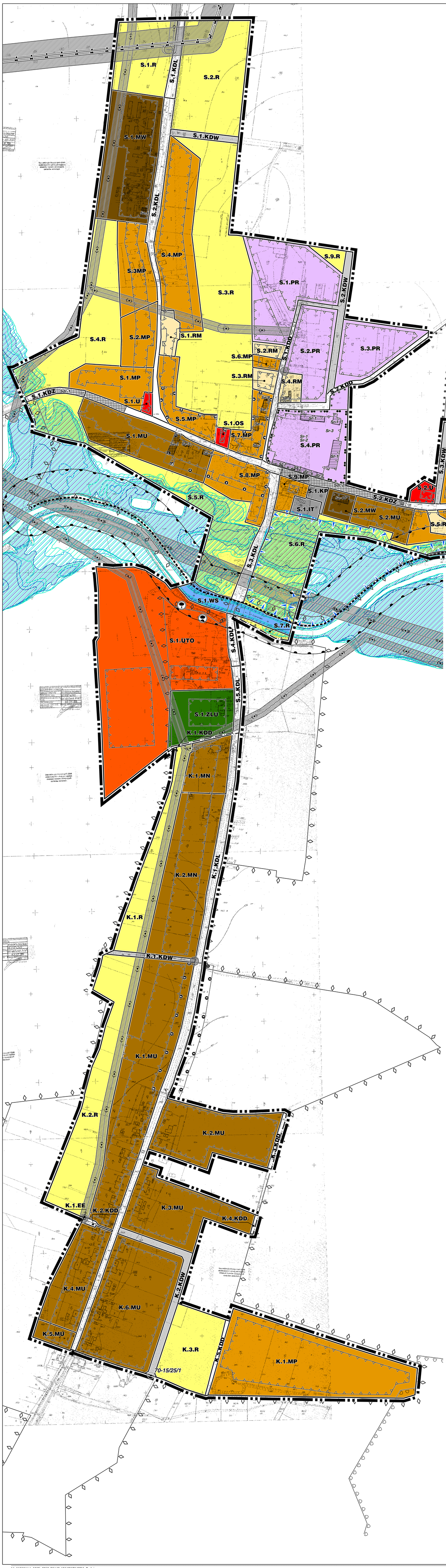
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: MYCIELIN, GOŚCIESZOWICE, NIEGOSŁAWICE, SUCHA DOLNA, KRZYWCZYCE I ZIMNA BRZEŹNICA W GMINIE NIEGOSŁAWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 5
OBRĘBY: SUCHA DOLNA I KRZYWCZYCE

SKALA 1:2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY





LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO I GRANICĄ GMINY
- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ GMINY
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „DOLINA SZPROTAWKI”
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW „BORY DOLNOŚLĄSKIE” PLB020005
- POMNIK PRZYRODY
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO NA ZALANIE W PRZYPADKU USZKODZENIA LUB ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- GRANICA OBSZARU 50 M OD STOPY WAŁU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- Sr-1 OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z SYMBOLEM
- Se-1 OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W WYKAZIE ZBYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- Sdr-1 HISTORYCZNA KAMIENNA NAWIERZCHNIA DROGI
- Sr-2 ZABYTKOWY ZESPÓŁ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW I UJĘTY W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- Sr-3 ZABYTKOWY PARK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- U GRANICA STREFY "U" OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- E GRANICA STREFY „E” OCHRONY EKSPOZYCJI
- 68-15/157/8 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE ZASIĘGIEM, ZNAJDUJĄCE SIĘ W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- 70-15/25/1 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE PUNKTOWO, ZNAJDUJĄCE SIĘ W WYKAZIE ZABYTKÓW, WRAZ Z SYMBOLEM
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY DN 300 I CIŚNIENIU 5,5 MPa RELACJI POLKOWICE-ŻARY, WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY DN 250 I CIŚNIENIU 6,3 MPa RELACJI ŻUKOWICE-ŻARY, WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- K.1.MN SYMBOL TERENU

SYMBOL KATEGORII TERENU

- MW TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, W TYM Z LOKALAMI USŁUGOWYMI, ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
- MP TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U TEREN DLA NIEUCIĄŻLIWEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UTO TEREN DLA USŁUG TURYSTYKI, REKREACJI, OŚWIATY, SPORTU, ZDROWIA I OPIEKI NAD NIEKTÓRYMI GRUPAMI OSÓB
- OS TEREN DLA OBIEKTU SAKRALNEGO
- PR TEREN DLA BUDYNKÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH BEZPOŚREDNIO DO PRODUKCJI ROLNICZEJ UZNANEJ ZA DZIAŁ SPECJALNY
- KP TEREN DLA PARKINGÓW TERENOWYCH ORAZ SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- IT TEREN DLA SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- WS TEREN DLA POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH, W TYM DLA STAWÓW HODOWLANYCH
- ZP TEREN DLA ZIELENI PARKOWEJ
- ZLU TEREN DLA POTRZEB GOSPODARKI LEŚNEJ
- ZL TEREN DLA PROWADZENIA GOSPODARKI LEŚNEJ, W TYM POD ZALESIENIE
- R TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- KDZ TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DLA DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZNIE NIEBĘDĄCE USTALENIEM PLANU

- OŚ WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

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 50 100 200 300 400 500 m

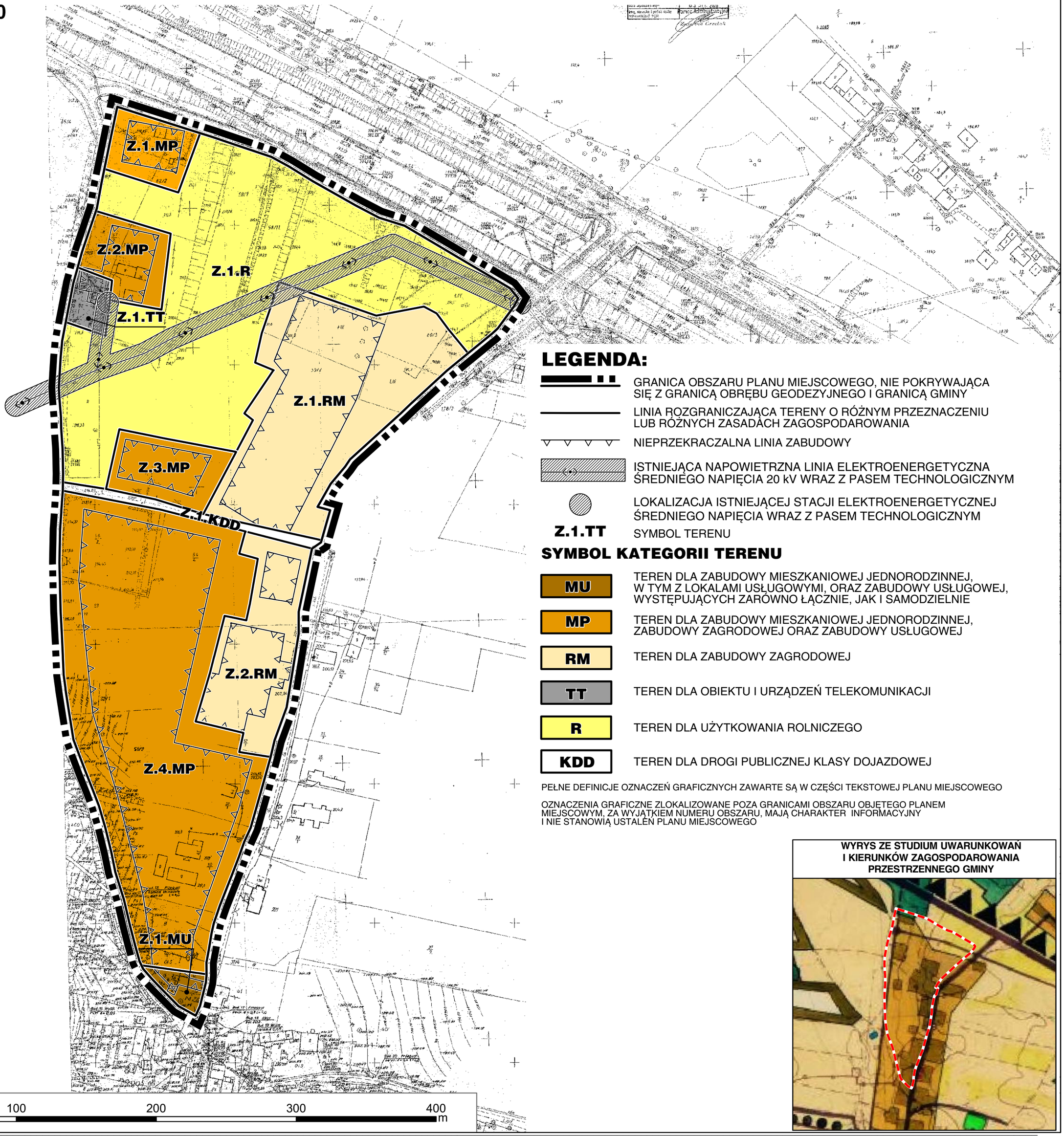
GMINA NIEGOSŁAWICE

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XL.257.2022
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 maja 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH: MYCIELIN, GOŚCIESZOWICE, NIEGOSŁAWICE, SUCHA DOLNA, KRZYWCZYCE I ZIMNA BRZEŹNICA W GMINIE NIEGOSŁAWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 6
OBRĘB ZIMNA BRZEŹNICA

SKALA 1:2000



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO, NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBRĘBU GEODEZYJNEGO I GRANICĄ GMINY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- Z.1.TT — SYMBOL TERENU

SYMBOL KATEGORII TERENU

- MU — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, W TYM Z LOKALAMI USŁUGOWYMI, ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
- MP — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM — TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TT — TEREN DLA OBIEKTU I URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACJI
- R — TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- KDD — TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XL.257.2022

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 30 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o SPOSOBIE rozpatrzeniA uwag
do PROJEKTU PLANU

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) **Rada Gminy Niegosławice** biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy Niegosławice i przedłożoną **listę nieuwzględnionych uwag** rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli.

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi
1.	2.	4.	11.
1.	23.11.2021	„(…) Wnoszę o zmianę przeznaczenia z PR na RM – teren dla zabudowy zagrodowej Uzasadnienie wniosku : powyższa zmiana umożliwi realizację planowanych zamierzeń inwestycyjnych”	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu miejscowego.
2.	30.11.2021	„(…) Zmiana przeznaczenia w terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MP. Uzasadnienie wniosku: Powyższa zmiana umożliwi realizować zabudowy mieszkaniowej na całe działce”	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu miejscowego.
3.	03.12.2021	„(…) Wnoszę o zmianę przeznaczenia powyższych działek z MU, MP na MN – teren do zabudowy jedno rodzinnej. Uzasadnienie wniosku : Na powyższych nie jest planowana zabudowa usługowa”	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu miejscowego.
4.	07.12.2021	„(…) Wnoszę o zmianę przeznaczenia z „PR” (S.4.PR) na „RM” - teren dla zabudowy zagrodowej”.	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu miejscowego.
5.	10.12.2021	„(…) Wyznaczona w projekcie nieprzekraczalna linia zabudowy w 80% wyklucza moją działkę z możliwości zabudowy. Linia ta wyznaczona z powodu idącej tam linii napięcia jest wysunięta mocno w głąb mojej i sąsiednich działek, co utrudnia znacząco użytkowanie tychże działek. Z tego, co mi wiadomo niekonieczne jest aż takie odsunięcie zabudowy od linii. Dlatego ja i moi sąsiedzi prosimy o możliwie jak najdalsze odsunięcie tej nieprzekraczalnej linii w stronę zachodnią.”	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu miejscowego, w granicy dz. ew. nr 38/11, w taki sposób, aby umożliwić na przedmiotowej działce realizacje zabudowy.
6.	28.12.2021	„(…) Wnoszę o zmianę zapisów zawartych w Rozdziale 3 §4 pkt. 11 i 12 części tekstowej w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących ochrony konserwatorskiej fragmentów drogi powiatowej nr 1056F w miejscowości Sucha Dolna oznaczonej na rysunku planu symbolami Sdr-1, Sdr-2 oraz Sdr-3 poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony konserwatorskiej powyższych odcinków drogi polegających na zachowaniu istniejącej podbudowy z zabytkowej nawierzchni kamiennej z umożliwieniem przykrycia jej ścieralną warstwą bitumiczną . Uzasadnienie wniosku : Zapisy zawarte w §4 pkt. 12 ppkt. 2 znacznie utrudnią planowaną przebudowę drogi powiatowej nr 1056F w miejscowości Sucha Dolna i nie pozwolą na osiągnięcie oczekiwanego efektu przebudowy drogi jakim jest poprawa bezpieczeństwa i warunków ruchu. Wprowadzony zakaz przykrywania nawierzchni kamiennej drogi innym materiałem budowlanym nie wpłynie na poprawę bezpieczeństwa ruchu oraz komfort użytkowania drogi. W związku z powyższym	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu oraz dokonano stosownych zmian w tekście projektu planu..

		proszę o ujęcie w w/w planie naszych uwag.”	
7.	30.12.2021	„(…) W rozdziale 6 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice znajduje się następujący zapis: § 17.4. *Na terenach kategorii „MP” zakazuje się wznoszenia nowych obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).* Dla mnie, jako właściciela gospodarstwa rolnego oznacza on brak możliwości rozwoju i modernizacji już istniejących budynków gospodarczych. Na danej działce znajduje się budynek gospodarczy, obora przystosowana dla większej ilości zwierząt gospodarskich niż określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnoszę zatem o zmianę na wymienionej działce dopuszczalnej wielkości dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza z 10 na 30 DJP bez zmiany kategorii działki (MP). Do wniosku dołączam brak sprzeciwu do zwiększenia dopuszczalnych dużych jednostek przeliczeniowych na danej działce podpisany przez okolicznych mieszkańców gospodarstwa (Załącznik 1).”	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu miejscowego oraz tekst projektu planu. Zmiany dokonano w taki sposób, aby umożliwić na dz. ew. nr 8, dopuszczalną wielkości dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza na poziomie wnioskowanych 30 DJP.
8.	31.12.2021	„(…) Wnoszę o rozszerzenie przeznaczenia oznaczonego G.11.RM na w/w działkach wraz z rozszerzeniem linii zabudowy umożliwiającej całościowe zagospodarowanie terenu działek. Uzasadnienie wniosku : obecne zapisy uniemożliwiają realizację założeń inwestycyjnych na w/w działkach”	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio rysunek projektu planu.
9.	31.12.2021	„(…) Wnoszę o zmianę zapisu w części tekstowej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rozdział 8, § 10, ust 5, pkt 2: „minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – DN 200” zmiana na: „minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – DN 32” <u>*Uzasadnienie:*</u> W przypadku budowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenach objętych projektem miejscowego planu obecny zapis uniemożliwi jej realizację w technologii ciśnieniowej, która ze względu na swoją specyfikację wymaga stosowania sieci o niewielkim przekroju.”	**Uwzględnia się uwagę.** W ramach uwzględnienia uwagi skorygowano odpowiednio tekst projektu planu miejscowego.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XL.257.2022

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 30 maja 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 poz. 559 i poz. 583), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) **Rada Gminy Niegosławice** w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice **rozstrzyga, co następuje**:

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

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

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

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz innych związanych z tymi sieciami przedsięwzięć należących do inwestycji, o których mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

§ 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 Jerzmanowa.

§ 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 9 do uchwały Nr XL.257.2022

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 30 maja 2022 r.

Zalacznik9.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice,

o którym mowa w art. 15 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Przystąpienie do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice* zainicjowano Uchwałą Nr XII.103.2019 Rady Gminy Niegosławice z dnia 29 listopada 2019 r., zmienionej Uchwałą Nr XXVIII.181.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 kwietnia 2021 r, a następnie zmienioną Uchwałą Nr XXXIV.214.2021 z dnia 29 października 2021 r.

Projektem Planu objęto 7 odrębnych obszarów o łącznej powierzchni około 474 ha, położonych w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice. Niewielki fragment obszaru w Suchej Dolnej leży w zasięgu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Polkowice-Żary w granicach administracyjnych gminy Niegosławice*, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Niegosławice Nr VI/35/2011 z dnia 30 marca 2011 r. Pozostała część obszaru w Suchej Dolnej i inne obszary projektu Planu, nie są objęte planem miejscowym. Przy czym warto nadmienić, że niewielkie fragmenty miejscowości Mycielin, Gościeszowice i Sucha Dolna znajdowały się w zasięgu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie miejscowości Mycielin, Gościeszowice i Sucha Dolna*, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/177/2010 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 marca 2010 r. Ten plan miejscowy został w całości unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 lipca 2016 r. (sygn. II SA/Go 554/15), co potrzymał Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 10 października 2010 r. (sygn. II OSK 2484/16).

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono przede wszystkim ze względu na potrzebę zapewnienia możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica. Możliwości realizacji nowej zabudowy, w tych obrębach są ograniczone - przestrzennie i czasowo - ze względu na funkcjonowanie w bliskim sąsiedztwie obszarów obejmowanych projektem planu miejscowego zespołu elektrowni wiatrowych o łącznej mocy 75 MW. Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 654 i poz. 1524) uchwalenie planu miejscowego przewidującego lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych, tj. nie uwzględniających konieczności zachowania minimalnej odległości budynków mieszkalnych od elektrowni wiatrowych (o której mowa w art. 4 ww. ustawy), możliwe jest wyłącznie „w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy", tj. od dnia 16 lipca 2016 r. Ponieważ już obecnie ta minimalna odległość budynków mieszkalnych od elektrowni wiatrowych nie jest zachowana, bez likwidacji co najmniej niektórych z istniejących elektrowni wiatrowych, przy uwzględnieniu obecnych przepisów cytowanej wyżej ustawy, po 16 lipca 2022 r. nie będzie możliwe wznoszenie zabudowy mieszkaniowej na całych obszarach lub niektórych fragmentach obszarów obecnych wsi: Sucha Dolna, Gościeszowice, Mycielin, Krzywczyce i Niegosławice (Dworcowy Przysiółek), bez objęcia tych obszarów planem miejscowym. Z tego względu do objęcia planem miejscowym wskazano obszary, na których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dopuszcza wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (jej części mieszkalnych) w zasięgu strefy osadniczo-rolnej w obrębach Sucha Dolna, Gościeszowice (w tym przysiółek Międzylesie), Mycielin i Krzywczyce oraz na obszarze Dworcowego Przysiółka (w obrębie Niegosławice).

Dodatkowo uchwalenie projektu Planu ułatwi inwestowanie i pożądane przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne na obszarach nim objętych, w tym godzenie potrzeb inwestorów zainteresowanych rozwojem różnych form zagospodarowania terenów ze zróżnicowanymi uwarunkowaniami. Z tej drugiej racji do objęcia projektem Planu wskazano także stosunkowo niewielkie obszary w ww. miejscowościach, w tym m.in. przysiółek Międzylesie czy fragment wsi Zimna Brzeźnica, w których względnie odległe sąsiedztwo elektrowni wiatrowych nie wywołuje blokady realizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Jednak obszary te wymagają uporządkowania planistycznego.

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 uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniało w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu planu miejscowego, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu planu miejscowego, 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 nowej zabudowy, odpowiadającej charakterowi istniejącej zabudowy,

- określnie zasad ochrony konserwatorskiej w celu zachowania zabytkowego charakteru układu urbanistycznego, przy jednoczesnym uwzględnieniu ochrony dóbr kultury współczesnej;

- uwzględnienie urozmaiconej rzeźby terenu,

- uwzględnienie potrzeby ochrony łąk;

- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej,

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

a) regulacje w § 3, dotyczące np. ograniczeń wynikających z położenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki", czy Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Bory Dolnośląskie" PLB020005,

b) wprowadzenie regulacji zawartych w § 7, związanych z lokalizacją terenu czynnego cmentarza i wyznaczonych od niego pasów izolujących,

c) wprowadzenie szczegółowych regulacji w odniesieniu do terenów rolnych i leśnych np. w §10 i szczegółowo w § 40 i § 41;

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

a) wprowadzenie regulacji odnoszących się do zabytków,

b) wprowadzenie regulacji odnoszących się do jeszcze nie odkrytych zabytków archeologicznych, potencjalnie mogących wystąpić w trakcie robót ziemnych, budowlanych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez:

a) wprowadzenie zapisów w § 7 sygnalizujących np. o zakazie lokalizacji niektórych niepożądanych na omawianym obszarze inwestycji, o ograniczeniach, w tym wynikających z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i gazociągu wysokiego ciśnienia,

b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,

c) wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwuużytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych np. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez dopuszczenie nowej zabudowy na terenach istniejącej zabudowy lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie, przy uwzględnieniu lokalizacji, wynikających z wydanych na przełomie lat decyzji o warunkach zabudowy, uwarunkowań wynikających z położenia przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;

7) prawo własności uwzględniono m.in. poprzez:

a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,

b) uwzględnienie postulatów zgłoszonych we wnioskach;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono m.in. poprzez:

a) uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru projektu Planu miejscowego z układem zewnętrznym przy uwzględnieniu przebiegu dróg i linii kolejowej,

b) wskazanie na obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz możliwych lokalnych podtopień;

9) potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez określenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 10, odnoszących się generalnie do sieci infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawie *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono 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) wyjaśnianie o możliwościach udostępniania zainteresowanym - na wniosek - zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji w § 10, umożliwiających prowadzenie infrastruktury technicznej, w tym wodnej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawia się następująco:

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

a)rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków, które zostały złożone w wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,

b)uwzględnienie opracowań sporządzonych przez różne podmioty, odnoszących się do obszaru projektu Planu;

2)ważone były wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: opracowanie ekofizjograficzne, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu projektu Planu.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez przeznaczenie dla zabudowy obszarów położonych przy istniejących ciągach komunikacyjnych;

2) kwestia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu została uwzględniona poprzez dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o zapewnieniu odpowiednich zjazdów z dróg i minimalnej

szerokości dojazdów, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów;

4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) – poprzez objęcie planem obszarów spełniających wymogi określone w ww. przepisie;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczy, ze względu na fakt, że cały obszar projektu planu spełnia warunki określone wyżej, w lit. a..

IV. 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 miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stwarzono 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.

V. Niewielki fragment obszaru w Suchej Dolnej leży w zasięgu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Polkowice-Żary w granicach administracyjnych gminy Niegosławice, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Niegosławice Nr VI/35/2011 z dnia 30 marca 2011 r. Pozostała część obszaru w Suchej Dolnej i inne obszary projektu Planu, nie są objęte planem miejscowym.. Ustalenia projektu Planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice.

VI. Projekt Planu wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy w taki sposób, że realizacja ustaleń projekt Planu umożliwi zmianę obecnego sposobu zagospodarowania, która generalnie będzie stanowiła przesłankę do zmiany podstawy ich opodatkowania, co przyczyni się do wzrostu przychodów do budżetu gminy.

Z osiedleniem się nowych mieszkańców i potencjalnym powstaniem działalności gospodarczych na obszarze projektu Planu związane będą także wpływy do budżetu gminy z tytułów podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) i podatku dochodowego od osób prawnych (CIT). Wielkość wpływów zależy od wielu czynników, których nie sposób obecnie określić (np. nie wiadomo ile osób zamelduje się na obszarze projektu planu, ile powstanie tu działalności gospodarczych itp.).

Budżet gminy mogą zasilić wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej oraz renty planistycznej, a także opłaty z tytułu niezabudowanych gruntów objętych obszarem rewitalizacji. Wyegzekwowanie renty planistycznej będzie możliwe jedynie w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego i to tylko w przypadku zbycia w tym czasie nieruchomości położonej w zasięgu obszaru planu - w projekcie planu przyjęto 30% stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku stawki podatku od nieruchomości niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji będzie mogła być egzekwowana jeżeli od dnia wejścia w życie planu, w odniesieniu do gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Z analizy obecnego wyposażania obszarów projektu Planu w infrastrukturę techniczną wynika, że jest ona zwodociągowania, skanalizowana i zelektryfikowana, a nawet posiada sieć gazową. Natomiast gminne wydatki będą dotyczyły nowych odcinków dróg, z racji potrzeby wykupu niektórych gruntów, a następnie ich budowy, tj. tych które zostały wyznaczone w projekcie planu, bo zakłada się również, że obsługa

komunikacyjna omawianego obszaru projektu Planu będzie odbywała się także za pomocą niewyznaczonych dróg wewnętrznych (prywatnych). Koszty realizacji tych dróg wewnętrznych poniosą Inwestorzy zainteresowani realizacją inwestycji dopuszczonych na obszarze projektu Planu.