



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 września 2014 r.

Poz. 3899

UCHWAŁA NR XXXIV/279/2014 RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 11 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Kamiona, Słone, Zabłocie i Żukowice w gminie Żukowice

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446), uchwałą nr III/16/2006 Rady Gminy Żukowice z dnia 29 grudnia 2006 r., zmienioną uchwałą nr XIV/91/2008 Rady Gminy Żukowice z dnia 22 kwietnia 2008 r., nr XXXIII/194/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 27 lipca 2010 r. oraz nr XII/79/2011 Rady Gminy Żukowice z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dankowice oraz części obrębów Bukwica, Kamiona, Nielubia, Słone, Zabłocie i Żukowice w gminie Żukowice, po stwierdzeniu uchwałą nr XXXIV/278/2014 z dnia 11 września 2014 r. zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice” przyjętego uchwałą nr XXIX/166/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 kwietnia 2010 r. oraz zmienionego uchwałą nr XV/98/2012 Rady Gminy Żukowice z dnia 11 kwietnia 2012 r., Rada Gminy Żukowice uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Kamiona, Słone, Zabłocie i Żukowice w gminie Żukowice, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni około 986,2 ha, położony w północno-wschodniej części gminy.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.

3. Załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 – **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – **załącznik nr 3**.

4. W planie miejscowym, ze względu na brak występowania w jego granicach, nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

5. Ustalenia niniejszej uchwały nie odnoszą się do przeznaczenia i zagospodarowania terenów kolei stowarzyszonych terenów zamknięte.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu typu 45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 45° (z tolerancją $\pm 2^\circ$); dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
- 2) **dachu typu 0°-80°** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0° do 80°;
- 3) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć posadowioną na fundamencie wieżę lub maszt z umieszczoną na nim turbiną wykorzystującą energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 4) **instalacji hydrotransportu** – należy przez to rozumieć podziemny, ciśnieniowy rurociąg do przesyłu koncentratu rudy miedzi o średnicy DN 250 oraz położony równolegle kabel światłowodowy, albo dwa podziemne rurociągi: ww. rurociąg koncentratu oraz położony w odległości 1 m od niego rurociąg powrotny wód filtracyjnych o średnicy DN 300 i ww. kabel światłowodowy;
- 5) **istniejącym budynku lub istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć taki budynek lub zabudowę, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem;
- 6) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jedno lub wieloelementowego zbioru terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego tym samym członem literowym;
- 7) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, w tym usługową, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) **nieuciążliwym obiekcie** – należy przez to rozumieć budynek, w którym prowadzona jest nieuciążliwa działalność oraz urządzenie lub budowlę, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 9) **nowych budynkach lub obiektach** – należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te które będą wzniesione po tym terminie;
- 10) **terenie**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii terenu, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
 - a) w wyrażeniu „teren górniczy” zaczerpniętym z ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
 - b) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu oraz dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
 - c) w wyrażeniu „teren zamknięty” zaczerpniętym z ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne,
 - d) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
 - e) w wyrażeniach: „zagospodarowania terenu”, „użytkowania terenu” lub „granice terenów pod budowę obiektów handlowych” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **usługach chronionych** – należy przez to 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 w szczególności dla terenów szpitali, terenów domów opieki społecznej oraz terenów budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 12) **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 budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu,
 - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące **oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązków ustaleń planu miejscowego:**

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym, pokrywająca się z granicą administracyjną gminy;** szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca, 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 2 określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **granica obszaru objętego planem miejscowym, niepokrywająca się z granicą administracyjną gminy;** szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca, 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 określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) **granica obrębu geodezyjnego, pełniąca funkcję linii rozgraniczającej,** o której mowa w pkt 4;
- 4) **linia rozgraniczająca tereny;**
- 5) **granica 50 m strefy sanitarnej od czynnego cmentarza;**
- 6) **granica 150 m strefy sanitarnej od czynnego cmentarza;**
- 7) **granica 500 m strefy sanitarnej od czynnego cmentarza;**
- 8) **granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;**
- 9) **granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;**
- 10) **granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;**
- 11) **granica strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej;**
- 12) **granica strefy „E” ochrony bezpośredniej ekspozycji zabytków rejestrowych;**
- 13) **granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;**
- 14) **granica strefy „K1” ochrony ekspozycji krajobrazowej zabytkowych układów ruralistycznych;**
- 15) **granica strefy „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego;**
- 16) **zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni do 0,01 ha;**
- 17) **zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni od 0,01 ha do 0,50 ha;**
- 18) **zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni powyżej 0,50 ha;**
- 19) **stanowisko archeologiczne archiwalne o nieokreślonej powierzchni;**
- 20) **obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;**
- 21) **obiekt zabytkowy proponowany do wpisania do gminnej ewidencji zabytków;**
- 22) **obowiązująca linia zabudowy;**
- 23) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 24) **historyczna linia zabudowy;**
- 25) **granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302;**
- 26) **granica udokumentowanego złoża rud miedzi;**
- 27) **granica strefy ochronnej terenów zamkniętych linii kolejowej nr 14 i nr 273;**
- 28) **granica strefy, w której zakazuje się realizacji budowli rolniczych, a także innych obiektów budowlanych, które mogłyby w przyszłości utrudniać lokalizację sieci infrastruktury technicznej;**
- 29) **strefa podejścia do stacji elektroenergetycznej;**
- 30) **linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220/400 kV;**
- 31) **linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;**
- 32) **linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;**
- 33) **gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa;**
- 34) **projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa;**
- 35) **symbole terenów,** o których mowa w ust. 6, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały i wybranych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku planu miejscowego.
 2. Za szczegółowy przebieg granic i linii oznaczonych linią należy przyjmować:
 - 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się i są równocześnie równoległe;
 - 2) osie linii oznaczone na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.
 3. W przypadku granic lub linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego 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 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
 4. W przypadku, gdy granicy lub linii, o których mowa w poprzednim ustępie, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta linia stanowi granicę odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleni.

5. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego oraz oznaczenia graficzne zlokalizowane poza obszarem planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

6. Symbole terenów składają się z trzech następujących członów:

- 1) pierwszy człon tworzy litera, która określa lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym:
 - a) literą K – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie Kamiona,
 - b) literą S – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie Słone,
 - c) literą G – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie Zabłocie,
 - d) literą Z – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie Żukowice;
- 2) drugi człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach obrębu i danej kategorii terenu;
- 3) trzeci człon tworzą litery, określające kategorie terenów.

§ 3. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody**, wymienione w następujących ustępach.

2. W związku z występowaniem na obszarze planu miejscowego śródlądowych wód powierzchniowych należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów oraz przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie tych wód, możliwość wystąpienia tych wód z brzegów.

3. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego:

- 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. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

- 1) tereny kategorii oznaczonej symbolem „MP” zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) tereny kategorii oznaczonej symbolem „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny kategorii oznaczonej symbolem „US” i „ZP” zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wzdłuż linii kolejowej, dróg oraz na terenach, na granicy których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

6. Ze względu na dopuszczalne poziomy pole elektromagnetyczne tereny kategorii:

- 1) „MP” i „MN” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) pozostałe, nie wymienione w poprzednim punkcie tereny, zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

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

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**, określone w przepisach o ochronie zabytków oraz wymienione w następujących ustępach.

2. Na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione poniżej:

Lp.	Adres	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru dawnego województwa legnickiego	Nr rejestru dawnego województwa zielonogórskiego lub wrocławskiego	Data wpisu do rejestru zabytków	Oznaczenie na rysunku planu miejscowego
1.	Kamiona	Dwór	XVIII/XIX w.	352/L	391	02.04.1963 r.	352/L
2.	Kamiona	Park	XVIII w., k. XIX w.	553/L		06.05.1980 r.	553/L
3.	Żukowice	Kościół filialny p.w. św. Jadwigi	XV w.	1018/L	45	25.02.1958 r.	1018/L
4.	Żukowice (działka nr 412)	Cmentarz przykościelny	XIV w.	746/L		28.12.1987 r.	746/L
5.	Żukowice	Pałac	1743 r.	333/L	183	15.03.1961 r.	333/L
6.	Żukowice	Zabudowa-nia	1773 r.	405/L	713	18.12.1963 r.	405/L

		dworskie: czworak					
7.	Żukowice (działka nr 326)	Cmentarz komunalny	1908 r.	753/L		28.12.1987 r.	753/L

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty i strefy proponowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do wpisania do gminnej ewidencji zabytków:

1) obiekty i obszary figurujące w ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu miejscowego:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Datowanie	Oznaczenie na rysunku planu miejscowego
1.	Kamiona	Dom mieszkalny	3		Ka-03
2.	Kamiona	Dom mieszkalny	11		Ka-11
3.	Kamiona	Układ ruralistyczny wsi			strefa „U”
4.	Słone	Dzwonnica alarmowa		XIX w.	Sl-Dz
5.	Słone	Dom mieszkalny	2		Sl-02
6.	Słone	Dom mieszkalny	3		Sl-03
7.	Słone	Dom mieszkalny	4		Sl-04
8.	Słone	Budynek gospodarczy	4		Sl-04g
9.	Słone	Dom mieszkalny	7		Sl-07
10.	Słone	Budynek gospodarczy, stodoła	7		Sl-07g
11.	Słone	Dom mieszkalny	8		Sl-08
12.	Słone	Dom mieszkalny	11		Sl-11
13.	Słone	Dom mieszkalny	17		Sl-17
14.	Słone	Budynek gospodarczy I	przy nr 17		Sl-17g1
15.	Słone	Budynek gospodarczy II	przy nr 17		Sl-17g2
16.	Słone	Dom mieszkalny	18		Sl-18
17.	Słone	Budynek gospodarczy	przy nr 18		Sl-18g
18.	Słone	Dom mieszkalny	22		Sl-22
19.	Słone	Budynek gospodarczy	22		Sl-22g
20.	Słone	Dom mieszkalny	23		Sl-23
21.	Słone	Budynek gospodarczy	23		Sl-23g
22.	Słone	Dom mieszkalny	24		Sl-24
23.	Słone	Dom mieszkalny	25		Sl-25
24.	Słone	Cmentarz parafialny		1900 r.	Sl-Cm
25.	Słone	Układ ruralistyczny wsi			strefa „U”
26.	Żukowice	Dom mieszkalny	47		Zu-47
27.	Żukowice	Dom mieszkalny	62		Zu-62
28.	Żukowice	Dom mieszkalny	64		Zu-64
29.	Żukowice	Dom mieszkalny	81		Zu-81
30.	Żukowice	Dom mieszkalny	122		Zu-122
31.	Żukowice	Budynek gospodarczy	przy nr 122		Zu-122g
32.	Żukowice	Dom mieszkalny	140		Zu-140
33.	Żukowice	Dworzec kolejowy		1846 r.	Zu-DK
34.	Żukowice	Układ ruralistyczny wsi			strefa „U”

2) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu miejscowego:

L.p.	Rejon wg AZP	Obszar AZP	Numer stanowiska w miejscowości/ numer stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia/kultura
1.	Glinica	68-18	2/97	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
2.	Kamiona	68-19	34/1	śląd osadnictwa	późne średniowiecze

				osada	laten – okres wpływów rzymskich, kultura przeworska
3.	Kamiona	68-19	49/2	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze
4.	Kamiona	68-19	182/3	śląd osadnictwa	pradzieje
5.	Kamiona	68-19	50/4	śląd osadnictwa	średniowiecze
				śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
6.	Kamiona	68-19	51/5	punkt osadniczy	średniowiecze
7.	Kamiona	68-19	54/6	śląd osadnictwa	pradzieje
8.	Kamiona	68-19	55/7	śląd osadnictwa	średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
9.	Kamiona	68-19	56/8	śląd osadnictwa	średniowiecze
				śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
10.	Kamiona	68-19	57/9	osada	wczesne średniowiecze
11.	Kamiona	68-19	58/10	śląd osadnictwa	pradzieje
				śląd osadnictwa	neolit
12.	Kamiona	68-19	59/11	śląd osadnictwa	średniowiecze
13.	Kamiona	68-19	60/12	osada	wczesne średniowiecze XI–XII w.
14.	Kamiona	68-19	121/12	śląd osadnictwa	średniowiecze XIII w.
				śląd osadnictwa	epoka kamienia
15.	Kamiona	68-19	61/13	osada?	wczesne średniowiecze
16.	Kamiona	68-19	62/14	śląd osadnictwa	późne średniowiecze – okres nowożytny XIV–XVI w.
				śląd osadnictwa	pradzieje
17.	Kamiona	68-19	88/20	śląd osadnictwa	średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
18.	Kamiona	68-19	118/21	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich?
19.	Kamiona	68-19	184/24	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
20.	Kamiona	68-19	242/25	śląd osadnictwa	kultura przeworska
				śląd osadnictwa	okres nowożytny
21.	Kłoda	68-18	87/12	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
22.	Kłoda	68-18	14/92	śląd osadnictwa	pradzieje
23.	Kłoda	68-18	18/98	punkt osadniczy	późne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
24.	Słone	68-19	52/7	śląd osadnictwa	pradzieje
25.	Słone	68-19	53/8	punkt osadniczy	późne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
26.	Słone	68-19	113/9	śląd osadnictwa	pradzieje
				punkt osadniczy	późne średniowiecze – okres nowożytny XIV–XVI w.
27.	Słone	68-19	114/10	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze
28.	Słone	68-19	115/11	punkt osadniczy	późne średniowiecze – okres nowożytny XIV–XVI w.
				śląd osadnictwa	pradzieje
29.	Słone	68-19	116/12	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
30.	Słone	68-19	119/13	śląd osadnictwa	średniowiecze
				osada	wczesne średniowiecze XII w.

				śląd osadnictwa	kultura łużycka
31.	Słone	68-19	120/14	osada	wczesne średniowiecze
				osada	pradzieje
				śląd osadnictwa	neolit
32.	Słone	68-19	122/15	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa	epoka kamienia
33.	Słone	68-19	123/16	punkt osadniczy	pradzieje
				śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich
				śląd osadnictwa	kultura łużycka
34.	Słone	68-19	124/17	osada	wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
				osada	okres wpływów rzymskich
				śląd osadnictwa	epoka kamienia
35.	Słone	68-19	125/18	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
36.	Słone	68-19	126/19	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
37.	Słone	68-19	127/20	osada	wczesne średniowiecze XI–XII w.
38.	Słone	68-19	128/21	osada?	okres wpływów rzymskich, kultura przeworska
39.	Słone	68-19	129/22	śląd osadnictwa	pradzieje
40.	Słone	68-19	130/23	punkt osadniczy	późne średniowiecze
41.	Słone	68-19	131/24	śląd osadnictwa	epoka kamienia
42.	Słone	68-19	132/25	śląd osadnictwa	późne średniowiecze – okres nowożytny XIV–XVI w.
				śląd osadnictwa	pradzieje
43.	Słone	68-19	133/26	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
44.	Słone	68-19	134/27	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
45.	Słone	68-19	135/28	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
46.	Słone	68-19	241/30	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
47.	Zabłocie	68-18	121/4	śląd osadnictwa	późne średniowiecze pradzieje
48.	Zabłocie	68-18	122/5	śląd osadnictwa	późne średniowiecze pradzieje
49.	Żukowice	68-18	105/3	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
				punkt osadniczy	laten – okres wpływów rzymskich
				punkt osadniczy	epoka kamienia
50.	Żukowice	67-18	87/12	śląd osadnictwa	średniowiecze
51.	Żukowice	67-18	83/13	osada	średniowiecze
				osada	okres wpływów rzymskich, kultura przeworska
				śląd osadnictwa	epoka kamienia
52.	Żukowice	67-18	84/15	osada	laten
				śląd osadnictwa	epoka kamienia
53.	Żukowice	67-18	82/16	śląd osadnictwa	średniowiecze

				śląd osadnictwa	pradzieje
				śląd osadnictwa	epoka kamienia
54.	Żukowice	67-18	86/17	punkt osadniczy	średniowiecze
				punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich, kultura przeworska
55.	Żukowice	68-18	101/20	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	wczesne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
56.	Żukowice	68-18	102/21	punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich
57.	Żukowice	68-18	103/22	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
58.	Żukowice	68-18	104/23	śląd osadnictwa	pradzieje
				osada	laten, kultura pomorska?
				osada	neolit, kultura ceramiki wstęgowej
59.	Żukowice	68-18	24/106	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	wczesne średniowiecze Faza B
60.	Żukowice	68-18	96/30	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
				śląd osadnictwa	pradzieje
61.	Żukowice	68-18	100/32	śląd osadnictwa	pradzieje
62.	Żukowice	68-19	22/46	śląd osadnictwa	epoka kamienia – epoka brązu

4. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 ustala się, że:

- 1) należy utrzymać historyczną kompozycję układów ruralistycznych oraz formę architektoniczną obiektów, a w szczególności gabaryty wysokościowe, formy dachów, rodzaj ich pokrycia, kompozycję i wystrój elewacji, a także formę stolarki okiennej i drzwiowej; działania mogące mieć wpływ na formę architektoniczną budynku należy prowadzić przy uwzględnieniu przepisów o ochronie zabytków;
- 2) zakazuje się umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na ich fasadach, w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz reklam nie związanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością.

5. W przypadku ewentualnego zniszczenia któregoś z obiektów zabytkowych, wymienionych w ust. 2 i ust. 3 pkt 1, dopuszcza się jego odbudowę przy zachowaniu parametrów oraz materiałów elewacyjnych obiektu sprzed zniszczenia obiektu, a w szczególności gabarytów wysokościowych, formy dachów, rodzaju ich pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, a także formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz przy uwzględnieniu przepisów o ochronie zabytków.

6. Wyznacza się **strefę „A”** ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla ochrony zabytków rejestrowych, o których mowa w ust. 2, w zasięgu której podejmowanie robót ziemnych budowlanych i robót budowlanych w otoczeniu zabytku podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków.

7. Wyznacza się **strefę „B”** ochrony konserwatorskiej, w zasięgu której nowa zabudowa nie może przewyższać zabudowy historycznej o tym samym lub podobnym przeznaczeniu i powinna być zharmonizowana pod względem wysokości, szerokości frontów, podziałów i proporcji brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy historycznej zlokalizowanej w pobliżu, a także podporządkowania celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.

8. Wyznacza się **strefę „W”** ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, w zasięgu której podejmowanie prac ziemnych budowlanych wokół istniejącego zespołu kościelnego podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków.

9. W strefie, o której mowa w poprzednim ustępie inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

10. Wyznacza się **strefę „OW”** archeologicznej ochrony konserwatorskiej, w obrębie której podlegają ochronie zabytki archeologiczne, w zasięgu której roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograni-

czeniu wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

11. W odniesieniu do obszarów w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 3 pkt 2 ustala się, że podlegają one ochronie na zasadach określonych dla strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

12. W razie natrafienia na obiekty archeologiczne należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków.

13. Wyznacza się **strefę „E”** ochrony bezpośredniej ekspozycji zabytków rejestrowych, w zasięgu której zakazuje się lokalizacji zabudowy, masztów, wież lub innych obiektów budowlanych w sposób, który zakłócałby ekspozycję chronionego obiektu.

14. Wyznacza się **strefę „K”** ochrony krajobrazu kulturowego oraz **strefę „U”** ochrony zabytkowego układu ruralistycznego, w zasięgu których:

1) w nowej zabudowie należy stosować:

- a) dach typu 45° lub taki jak w zachowanej zabudowie z XIX i wieku i przełomu XIX i XX w. w miejscowości Słone,
- b) gabaryty, takie jak: rzut, wysokość, szerokość, a także pokrycie dachu, jak w zachowanej zabudowie z XIX w. oraz przełomu XIX i XX w. w miejscowości Słone,
- c) materiały do wykończenia elewacji nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej, takie jak: tynk, cegła klinkierowa,
- d) w przypadku podparcia dachu ganku – lekką konstrukcję drewnianą;

2) w nowej zabudowie zakazuje się:

- a) stosowania drewnianych bali nieotynkowanych do wykończenia elewacji,
- b) stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt w elewacjach,
- c) umieszczania na fasadach elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, a także reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością;

3) w nowych ogrodzeniach:

- a) należy stosować przegrody ażurowe,
- b) zakazuje się stosowania prefabrykowanych paneli betonowych,
- c) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń;

4) dla nowej i rozbudowywanej zabudowy obowiązuje oznaczona na rysunku planu miejscowego historyczna linia zabudowy, z którą wiążą się następujące regulacje:

- a) dla budynków mieszkalnych stanowi obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 4,
- b) dla budynków innych niż mieszkaniowe stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 5;

5) zakazuje się lokalizacji masztów, wież i wolno stojących nośników reklamowych.

15. Wyznacza się **strefę „K1”** ochrony ekspozycji krajobrazowej zabytkowych układów ruralistycznych, w zasięgu której:

1) w nowej zabudowie należy stosować:

- a) dach typu 45°,
- b) materiały do wykończenia elewacji nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej, takie jak: tynk, cegła klinkierowa,
- c) w przypadku podparcia dachu ganku – lekką konstrukcję drewnianą;

2) w nowej zabudowie zakazuje się:

- a) stosowania drewnianych bali nieotynkowanych do wykończenia elewacji,
- b) stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt w elewacjach;

3) w nowych ogrodzeniach:

- a) należy stosować przegrody ażurowe,
- b) zakazuje się stosowania prefabrykowanych paneli betonowych,
- c) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń;

4) zakazuje się lokalizacji masztów, wież i wolno stojących nośników reklamowych.

16. Ustalenia dla danej strefy ochrony obowiązują wewnątrz granic tej strefy, w tym na obszarach objętych w całości lub w części innymi strefami ochrony.

17. Na terenach należących do zespołów pałacowych, pałacowo-folwarcznych, dworskich, folwarcznych, wraz z parkami należy przeprowadzić, jeśli jest to konieczne, ratownicze badania archeologiczne lub archeologiczno-architektoniczne.

§ 5. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, wymienione w następujących ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 10.

2. Nowe ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych należy wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, drewna, prętów, siatek metalowych, płyt lub kafli szklanych.

3. Część nowego ogrodzenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, która znajduje się powyżej wysokości 1,3 m, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji:

- 1) gdy ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe;
- 2) gdy ogrodzenie stanowi element służący zapewnieniu właściwych standardów jakości środowiska;
- 3) stoi to w kolizji z ochroną zabytków, o której mowa w § 4.

4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zespołów zieleni oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W pasach dróg, na których na odcinkach przekraczających 500 m szerokość przekracza 20 m, należy sadzić jedno lub dwustronne rzędy drzew, z zastrzeżeniem, że drzewa będą sadzone w odległości ponad 200 m od linii rozgraniczających terenów kategorii „EWd”.

6. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych zamontowanych na gruncie; reklamy mogą być natomiast umieszczane na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, przy uwzględnieniu następnego ustępu oraz innych ustaleń planu miejscowego.

7. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się umieszczenie urządzenia reklamowego o łącznej powierzchni nie przekraczającej 4 m².

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, wymienione w następujących ustępach.

2. Lokalizacja nowych oraz rozbudowa istniejących budynków, a także wież i masztów elektrowni wiatrowych jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3 i 4 oraz ust. 5.

3. Ustalenia dotyczące linii zabudowy nie odnoszą się do rozbudowywanych części istniejących budynków, przez które przebiega granica planu miejscowego pokrywająca się z linią zabudowy.

4. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolno stojący jego długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;
- 2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to usytuowanych na tej linii elewacji budynków gospodarczych i garażowych oraz tych, w których zlokalizowane są elementy infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni tej ściany;
- 5) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;
- 6) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 7, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą tylko terenu, na którym ta linia przebiega w odległości do 30 m od niej;
- 7) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek, to za nim – czyli w jego prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

5. Ustalenia ust. 4 pkt 3 i 4:

- 1) odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) nie odnoszą się do odcinków linii zabudowy pokrywających się z linią rozgraniczającą i/lub granicą planu miejscowego.

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

7. Dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej:

- 1) jeżeli po drugiej stronie tej granicy znajduje się istniejący budynek;
- 2) w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 3) w przypadku, gdy linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą.

8. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustaleń dla stref konserwatorskich:

- 1) wysokość elektrowni wiatrowych z wirnikiem w górnym położeniu nie może przekraczać – 210 m;
- 2) dla budowli pionowych takich jak wieże, maszty i słupy, których największy wymiar w rzucie z góry jest co najmniej 10 razy mniejszy od wysokości:
 - a) dla masztów do pomiaru wiatru – 150 m,
 - b) dla wolno stojących masztów, słupów lub wież na terenach innych niż te, na których dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. a – 45 m,
 - c) dla wolno stojących masztów i słupów, w tym oświetleniowych, na terenach, na których przewiduje się zabudowę mieszkaniową oraz na obszarach dróg – 12 m,
 - d) dla słupów będących częścią obiektów liniowych sieci wysokich i najwyższych napięć – 49 m,
 - e) dla słupów będących częścią pozostałych obiektów liniowych – 12 m;
- 3) dla budowli nie wymienionych w pkt 1 i 2 wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu i 9 m na terenach, na których zakazano zabudowy;
- 4) dla obiektów małej architektury – 7 m.

9. Dopuszcza się stosowanie dachów typu 0°-80° w odniesieniu do:

- 1) wolno stojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m² i wysokości nie przekraczającej 3,1 m;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) obiektów niewymienionych w pkt 1 i 2, na zasadach określonych w rozdziale 2.

10. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

11. Elektrownie wiatrowe powinny posiadać kolorystykę nie kontrastującą z krajobrazem i nie powodującą odblasków na ich powierzchni, z zastrzeżeniem oznakowań wymaganych dla przeszkód lotniczych.

12. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie oraz zagrożeń w ruchu drogowym i kolejowym; na elektrowniach wiatrowych dopuszcza się umieszczanie wyłącznie symbolu i nazwy producenta oraz inwestora.

13. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości 3 m od linii brzegów śródlądowych wód powierzchniowych.

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

§ 7. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wymienione w następujących ustępach.

2. Na obszarze planu miejscowego, w zasięgu granic terenów kategorii „RR” i „R”, podlegają ochronie grunty rolne przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszej uchwały.

3. Wyznacza się na rysunku planu miejscowego wokół czynnych cmentarzy strefy sanitarne o zasięgu:

- 1) 50 m;
- 2) 150 m;
- 3) 500 m.

4. W strefach sanitarnych, o których mowa w poprzednim ustępie występują ograniczenia, wynikające z przepisów o cmentarzach, związane z lokalizacją zabudowy, w której wykorzystywana jest woda pitna lub produkowana lub przechowywana jest żywność, a także przy lokalizacji studni i ujęć wody.

5. Wyznacza się na rysunku planu miejscowego granicę zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz – Głogów (W)”.

6. W strefie, o której mowa w poprzednim ustępie występują ograniczenia przy lokalizacji głębokich składowisk odpadów promieniotwórczych, o których mowa w przepisach Prawa atomowego oraz przy lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, o których mowa w przepisach o odpadach.

7. W celu ochrony, ujawnia się na rysunku planu miejscowego granice występowania udokumentowanych złóż rud miedzi:

- 1) Bytom Odrzański;
- 2) Głogów.

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, wymienione w następujących ustępach.

2. Dopuszcza się dokonywanie scaleń nieruchomości.

3. Oznaczone na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające mogą stanowić granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału.

4. Dla obszarów dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku 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 10°.

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

- 1) na terenach kategorii „O”, „G”, „E”, „IT,PP”, „ITX”, „H,IT,PP”, „H,ZL”, „H,RR”, „H,R”, „H,KDG”, „H,KDZ”, „H,KDL” i „H,KDW” oraz na terenach przeznaczonych dla dróg:
 - 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°;
- 2) na terenach kategorii „MP”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej i zabudowy zagrodowej, 500 m² na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej oraz 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 3) na terenach kategorii „MN”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 4) na terenach kategorii „UP” i „PU”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 5) na terenach kategorii „OS”, „US”, „ZP” i „ZC”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 6) na terenach kategorii „EWd”:
 - 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°.

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**, określone w następujących ustępach.

2. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:

- 1) nowych stacji paliw płynnych na terenach innych niż „S1PU”, „Z4UP” i „Z12UP”;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 3) obiektów produkcji rolnej na innych terenach niż kategorii oznaczonych symbolami: „MP” i „PU”;
- 4) kempingów i pól biwakowych na terenach kategorii innych niż oznaczonych symbolem „US”;
- 5) nasadzeń drzew w granicach strefy, w której zakazuje się realizacji budowli rolniczych, a także innych obiektów budowlanych, które mogłyby w przyszłości utrudniać lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza pasami dróg publicznych oraz w odległości do 200 m od linii rozgraniczających tereny kategorii „EW”.

3. Linie rozgraniczające tereny kategorii „MP”, „MN”, „UP” i „PU”, stanowią granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m², z zastrzeżeniem, że na terenach kategorii „MN” te obiekty mogą być lokalizowane wyłącznie w formie lokali użytkowych w zabudowie jednorodzinnej.

4. Dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „MP”, „PU”, „RR” z zastrzeżeniem § 23 ust. 3 i „R”, z zastrzeżeniem § 30 ust. 4.

5. Dopuszcza się lokalizację garaży na terenach kategorii „MP”, „MN”, „OS”, „US”, „UP” i „PU”, pod warunkiem, że:

- 1) będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury lub
- 2) będą stanowić odrębne budynki, dla których ustala się, że:
 - a) maksymalna wysokość będzie wynosić – 7 m,
 - b) elewacje będą pokryte tynkiem lub licowane cegłą,
 - c) przekryte będą dachem o kącie nachylenia połaci dachowych takim jak w istniejącej zabudowie lub ustalony dla planowanej na danym terenie zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej,
 - d) będą przewidziane na co najmniej 2 pojazdy samochodowe.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych na terenach kategorii „MP” i „MN”, pod warunkiem, że te obiekty będą miały:

- 1) maksymalną wysokość – 7 m;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m²;
- 3) elewację pokrytą tynkiem lub licowaną cegłą;
- 4) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych takim jak w istniejącej zabudowie lub ustalony dla planowanej na danym terenie zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej.

7. Na terenach, na których dopuszczono jednocześnie lokalizację garaży oraz budynków gospodarczych, dopuszcza się lokalizację tych funkcji w jednym budynku.

8. Obowiązuje oznaczona na rysunku planu miejscowego strefa ochronna terenów zamkniętych linii kolejowych nr 14 państwowego znaczenia relacji Łódź Kaliska – Tuplice oraz nr 273 relacji Wrocław Główny – Szczecin Główny, w zasięgu której:

- 1) zakazuje się wprowadzania sposobów zagospodarowania lub użytkowania terenów, które mogłyby powodować zagrożenie dla funkcjonowania linii kolejowej i bezpieczeństwa dla ruchu kolejowego;
- 2) zakazuje się wprowadzania sposobów zagospodarowania lub użytkowania terenów oraz obiektów, w odniesieniu do których w wyniku ruchu kolejowego oraz związanych z nim oddziaływań:
 - a) mogłyby zostać niedotrzymane odpowiednie standardy jakości środowiska,
 - b) ich użytkownicy byłiby narażeni na niebezpieczeństwo.

9. Elektrownie wiatrowe oraz stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej nie mogą powodować zakłóceń w kolejowej komunikacji radiowej.

10. Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych lub masztów do pomiaru wiatru wyłącznie na terenach kategorii „EWd”.

11. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych powstających podczas robót inwestycyjnych, remontowych związanych z działalnością górniczą, w sposób niestwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska, do:

- 1) utwardzania powierzchni terenów, do których przedsiębiorca górniczy posiadający koncesję na wydobycie surowców lub zależne od niego podmioty posiadają tytuł prawny;
- 2) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych;
- 3) podbudowy dróg;
- 4) tworzenia barier ziemnych;
- 5) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk;

6) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych.

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**, wymienione w następujących ustępach.

2. Tereny kategorii: „KDG”, „KDZ”, „KDL” i „KDD” przeznacza się dla pasów dróg publicznych istniejących i planowanych do modernizacji lub realizacji – klasy głównej („KDG”) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 292, klasy zbiorczej („KDZ”), klasy lokalnej („KDL”) i klasy dojazdowej („KDD”), dla których określa się następujące ustalenia:

1) ustala się szerokości pasów dróg:

- a) zmienną szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i dotychczasową szerokością pasa drogowego od 14 m do 68 m – dla dróg kategorii oznaczonej symbolem „KDG”,
- b) zmienną szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 3,5 do 23 m – dla dróg kategorii oznaczonej symbolem „KDZ”,
- c) zmienną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 4 do 33 m – dla dróg kategorii oznaczonej symbolami „KDL”,
- d) minimalną szerokość – 15 m – dla drogi oznaczonej symbolem: „Z5KDD”,
- e) minimalną szerokość – 12 m – dla dróg oznaczonych symbolami: „S2KDD” i „S4KDD”,
- f) zmienną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 3 do 40 m – dla dróg kategorii oznaczonej symbolem „KDD”, nie wymienionych w lit. d i e;

2) określone w powyższym ustępie szerokości nie obejmują poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania;

3) zjazdy z dróg powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 0%.

3. Tereny kategorii „KDR” przeznacza się dla pasów dróg wewnętrznych dla obsługi terenów rolnych oraz terenów elektrowni wiatrowych, dla których określa się następujące ustalenia:

- 1) szerokość pasa drogi od 3 do 13 m, z wyjątkiem poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania, zgodna z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 0%.

4. Tereny kategorii „KDW” przeznacza się dla pasów dróg wewnętrznych, dla których określa się następujące ustalenia:

- 1) minimalną szerokość – 5 m – dla drogi oznaczonej symbolem: „S1KDW”;
- 2) zmienną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 4,5 do 55 m – dla dróg nie wymienionych w powyższym punkcie;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;
- 4) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 0%.

5. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu miejscowego, których minimalna powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosiła 0%, a także pod warunkiem uwzględnienia przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; w przypadku dróg na terenach zabudowanych lub przewidzianych w niniejszym planie miejscowym pod zabudowę, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m, a na pozostałych terenach nie mniejsza niż 5 m.

6. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu:

- 1) o drogi publiczne, które mają swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego pod warunkiem, że ich parametry techniczne nie są niższe niż dróg stanowiących ich kontynuację poza obszarem planu miejscowego;
- 2) o drogi, które krzyżują się z drogami układu zewnętrznego tuż za granicą obszaru planu miejscowego pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało niebezpieczeństwa dla ruchu.

7. Dopuszcza się prowadzenie nie oznaczonych na rysunku planu miejscowego ciągów rowerowych i pieszych, w sposób umożliwiający zapewnienie bezpieczeństwa ich użytkowników.

8. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) 2 miejsca parkingowe na jedno nowe mieszkanie;
- 2) 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde 2 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych oraz obiektach usług: oświatowych, opieki nad dziećmi, opieki społecznej i usług sakralnych.

9. Miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych na terenach, które przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach kategorii „UP” i „PU”, mogą być realizowane jako niezadaszone i utwardzone miejsca parkingowe na działce i/lub w garażach, a na pozostałych terenach, na których nie zakazano zabudowy oraz terenach kategorii „KDW”, wyłącznie jako niezadaszone i utwardzone, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – w pasach dróg publicznych.

10. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie składających się na instalację hydrotransportu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) określa się następujące minimalne parametry dla:
 - a) sieci wodociągowej – DN 90,
 - b) sieci kanalizacyjnej – DN 200,
 - c) sieci elektroenergetycznej – 230 V,
 - d) sieci gazowej – DN 25,
 - e) sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych – kabel jednożyłowy;
- 2) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg kategorii „KDR” i „KDW” oraz innych dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – w pasach dróg publicznych;
- 3) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w poprzednim punkcie;
- 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do dróg pożarowych – ich parametrów, ilości, lokalizacji oraz do zaopatrzenia w wodę, w tym do rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej;
- 5) nowe napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego oraz wysokich i najwyższych napięć należy prowadzić w odległości mierzonej równoległe do powierzchni terenu co najmniej 250 m od masztów elektrowni wiatrowych;
- 6) w odniesieniu do terenów kategorii: „EWd”, „IT,PP” i „ITX” zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określono w Rozdziale 2;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami „O”, „G” i „E” dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także dopuszcza się lokalizację niezwiązanych z przeznaczeniem tych terenów nowych sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie będzie to stało w kolizji z tym przeznaczeniem;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na terenach innych niż wymienione w pkt 2, 6 i 7, a w zasięgu strefy podejścia do stacji elektroenergetycznej, także rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, a także nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę lub modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Leśniów-Żukowice oraz relacji Żukowice-Polkowice, a także budowę nowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV lub linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii 220 kV relacji Żukowice-Polkowice;
- 10) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji odcinków linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV oraz przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;
- 11) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno, jako podziemne, naziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 12) należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie, użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w pasach technologicznych o szerokościach:

- a) 25 m od osi linii – dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV/400 kV relacji SE Leśniów – SE Żukowice, przez co rozumie się istniejącą linię najwyższych napięć o napięciu 220 kV, a także nową linię 400 kV lub nową linię wielonapieciową, którą przesyłany będzie m.in. prąd o napięciu 220 kV lub 400 kV,
 - b) 25 m od osi linii – dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV/400 kV relacji SE Żukowice – SE Polkowice, przez co rozumie się istniejącą linię najwyższych napięć o napięciu 220 kV, a także nową linię 400 kV lub nową linię wielonapieciową, którą przesyłany będzie m.in. prąd o napięciu 220 kV lub 400 kV,
 - c) 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - d) 10 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
 - e) 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1kV,
 - f) 25 m od zewnętrznej ścianki gazociągu – dla gazociągu przesyłowego relacji Kotowice – Zielona Góra, o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa,
 - g) 25 m od zewnętrznej ścianki gazociągu – dla gazociągu przesyłowego relacji Kotowice – Zielona Góra, o średnicy nominalnej DN 200 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa,
 - h) 25 m od zewnętrznej ścianki gazociągu – dla gazociągu przesyłowego relacji Kotowice – Zielona Góra, o średnicy nominalnej DN 150 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa,
 - i) 25 m od zewnętrznej ścianki gazociągu – dla gazociągu przesyłowego relacji Żukowice – Żary, o średnicy nominalnej DN 250 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa,
 - j) 4 m od osi gazociągu – dla projektowanego gazociągu przesyłowego relacji KGZ Kościan – Żukowice o średnicy nominalnej DN 400 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa;
- 13) 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, przy uwzględnieniu tytułów prawnych właścicieli sieci infrastruktury technicznej;
- 14) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji;
- 15) należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy oddziaływania elektrowni wiatrowych będą stwarzały zagrożenie dla tych sieci i urządzeń.

11. Zakazuje się, w szczególności w zasięgu stref, o których mowa w ust. 10 pkt 12, sadzenia drzew i krzewów oraz wprowadzania sposobów zagospodarowania, które zagrażałyby właściwemu funkcjonowaniu napowietrznych i podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem, że strefa, w której zakazuje się sadzenia drzew i krzewów wynosi:

- 1) 16,5 m osi linii elektroenergetycznej – dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV/400 kV;
- 2) 2 m od osi gazociągu – dla gazociągu przesyłowego relacji Kotowice – Zielona Góra, o średnicy nominalnej DN 150 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa;
- 3) 3 m osi gazociągu – dla pozostałych gazociągów, o których mowa w ust. 10 pkt 12.

12. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązania jej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do prac gospodarczych lub gaszenia pożarów;
- 2) dopuszcza się na danej nieruchomości zbieranie wód opadowych do prac gospodarczych, o których mowa w poprzednim punkcie;
- 3) ścieki komunalne, w tym bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji lub odprowadzane i oczyszczane w przydomowych oczyszczalniach ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dróg publicznych, placów publicznych lub publicznych miejsc postojowych, do których należy stosować rozwiązania i zasady określone w przepisach prawa budowlanego; zastrzeżenie nie dotyczy ścieków opadowych, o których mowa w przepisach prawa wodnego;
- 4) sposoby i zasady odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w poprzednim punkcie, należy także stosować w odniesieniu do utwardzonych, w tym ażurowych, powierzchni służących ruchowi i postojowi pojazdów, zlokalizowanych poza drogami publicznymi, placami publicznymi lub publicznymi miejscami postojowymi;

- 5) jeżeli rozwiązania i zasady, o których mowa w pkt 3 i 4, będą przewidywały odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wód powierzchniowych, wody te muszą spełniać standardy jakości ścieków określone w przepisach prawa wodnego;
 - 6) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 3, po odpowiednim oczyszczeniu lub przetransportować je do odpowiednich miejsc odbioru;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać sieciami najwyższych, wysokich i średnich napięć w odniesieniu do stacji elektroenergetycznej zlokalizowanej na terenach „K1E” i „Z1E”; sieciami średniego i/lub niskiego napięcia w odniesieniu do pozostałych odbiorców, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem pkt 10 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z daną siecią;
 - 8) zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć, oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi rozwiązaniami;
 - 9) zaopatrzenie w energię ciepłą, z zastrzeżeniem pkt 10, może być realizowane:
 - a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie lub innych proekologicznych mediach o emisji substancji mniejszej niż powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym,
 - b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych nie zaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a,
 - c) w oparciu o sieciowe źródła ciepła;
 - 10) dopuszcza się wykorzystywanie proekologicznych lokalnych źródeł energii o mocy do 100 kW nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska poza nieruchomością, na której są zlokalizowane, takich jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych w danych gospodarstwach domowych;
 - 11) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczonych na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić, pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
 - 12) gospodarowanie odpadami powinno odbywać się zgodnie z przepisami o odpadach oraz sporządzonym na ich podstawie planem gospodarki odpadami i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w oparciu o składowiska odpadów zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym.
13. 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.

14. Energia elektryczna wytwarzana w elektrowniach wiatrowych może być przesyłana na obszarze planu miejscowego do odbiorców liniami kablowymi.

§ 11. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** wymienione w następujących ustępach.

2. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii „KDD”, nie posiadających utwardzonej nawierzchni jest ich zagospodarowanie jako drogi wewnętrzne bez twardej nawierzchni i o pozostałych parametrach określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii „KDD”; tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych dróg w niezbędną infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną oraz trwałą utwardzoną nawierzchnię.

3. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii „KDL” nie posiadających utwardzonej nawierzchni jest ich zagospodarowanie jako drogi wewnętrzne bez twardej nawierzchni o pozostałych parametrach określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii „KDL”. Tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych dróg w niezbędną infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną oraz trwałą utwardzoną nawierzchnię.

§ 12. Na obszarze 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 2

Przepisy szczegółowe, w tym dotyczące przeznaczenia terenów innych niż drogi i dla instalacji hydrotransportu

§ 13. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „MP” przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy usługowej, zarówno występującej łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie.

2. Na terenach kategorii „MP” dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy zagrodowej;
- 2) zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolniczej;
- 3) zabudowy wielorodzinnej, mieszczącej w jednym budynku nie więcej niż 4 mieszkania;
- 4) zabudowy służącej nierolniczej działalności wytwórczej;
- 5) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych i obiektów małej architektury;
- 6) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

3. Na terenach kategorii „MP” nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

4. Na terenach kategorii „MP” nowa zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych.

5. Na terenach kategorii „MP” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 250 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dachy typu: 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.

6. Na terenach kategorii „MP” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 – 4, nie powinno zająć więcej niż 50% powierzchni terenu.

7. Ze względu na położenie w zasięgu zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem „K7MP”.

8. Na terenach kategorii „MP” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki, w tym nie więcej niż 600 m² przez budynki inne niż związane wyłącznie z funkcją mieszkalną.

9. Jeżeli parametry, o których mowa w poprzednim ustępie zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10%.

10. Na terenach kategorii „MP” minimalna intensywność zabudowy wynosi:

- 1) 0,20 – na działkach o powierzchni do 500 m²;
- 2) 0,10 – na działkach o powierzchni powyżej 500 m² do 1000 m²;
- 3) 0,05 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² do 3000 m²;
- 4) 0,01 – na działkach o powierzchni powyżej 3000 m².

11. Na terenach kategorii „MP” maksymalna intensywność zabudowy wynosi:

- 1) 1,0 – na działkach o powierzchni do 500 m²;
- 2) 0,7 – na działkach o powierzchni powyżej 500 m² do 1000 m²;
- 3) 0,5 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² do 3000 m²;
- 4) 0,3 – na działkach o powierzchni powyżej 3000 m².

12. Na terenach kategorii „MP” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni działki.

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 nie więcej niż o 10%.

14. Na terenach kategorii „MP” zakazuje się wznoszenia nowych lub rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, a także hodowli roślin, jeżeli w wyniku tej budowy lub rozbudowy na danej działce łączna obsada przekroczy 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

15. Na terenach kategorii „MP”, na każdej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem.

16. Na terenach kategorii „MP”, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego oraz jednego garażu wolno stojącego.

17. Na terenach kategorii „MP” dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) 1200 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 2) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 3) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 4) 500 m² na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.

18. Na terenach kategorii „MP” dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkaniowych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w poprzednim ustępie, jeżeli działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 500 m².

§ 14. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „MN” przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach kategorii „MN” dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych, i obiektów małej architektury;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

3. Na terenach kategorii „MN” nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

4. Na terenach kategorii „MN” nowa zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych.

5. Na terenach kategorii „MN” nowe budynki mieszkalne winny spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

6. Na terenach kategorii „MN” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 175 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dachy typu: 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.

7. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki.

8. Na terenach kategorii „MN” minimalna intensywność zabudowy wynosi:

- 1) 0,10 – na działkach o powierzchni od 500 m² do 1000 m²;
- 2) 0,05 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m².

9. Na terenach kategorii „MN” maksymalna intensywność zabudowy wynosi:

- 1) 0,5 – na działkach o powierzchni od 500 m² do 1000 m²;
- 2) 0,3 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m².

10. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 40% powierzchni działki.

11. Na terenach kategorii „MN”, na każdej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem.

12. Na terenach kategorii „MN”, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego oraz jednego garażu wolno stojącego.

13. Na terenach kategorii „MN” dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych wolno stojących, bliźniaczych lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m².

§ 15. 1. Teren kategorii oznaczonej symbolem „OS” przeznacza się dla obiektów sakralnych.

2. Na terenie „Z1OS” dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) obiektów dla funkcji towarzyszących obiektowi sakralnemu;
- 3) urządzeń rekreacyjnych.

3. Na terenie „Z1OS” dopuszcza się lokalizację jednego garażu wolno stojącego.

4. Na terenie „Z1OS” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów, z wyjątkiem budynków garażowych:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dachy typu: 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.

5. Na terenie „Z1OS” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25% powierzchni działki.

6. Na terenie „Z1OS” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,20.

7. Na terenie „Z1OS” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,35.

8. Na terenie „Z1OS” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 10% powierzchni działki.

9. 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 nie więcej niż o 10%.

§ 16. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „US” przeznacza się dla obiektów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

2. Na terenach kategorii „US” dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej związanej z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;
- 2) świetlic wiejskich;
- 3) obiektów małej architektury.

3. Na terenach kategorii „US”, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego garażu wolno stojącego.

4. Na terenach kategorii „US” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów, z wyjątkiem budynków garażowych:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 250 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dachy typu: 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.

5. Na terenach kategorii „US” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki.

6. Na terenach kategorii „US” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,00.

7. Na terenach kategorii „US” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,05.

8. Na terenach kategorii „US” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni działki.

§ 17. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „UP” przeznacza się dla obiektów przemysłu, baz, składów, magazynów, administracji oraz usług, z wyłączeniem obiektów produkcji rolniczej oraz obiektów górnictwa.

2. Na części terenu oznaczonego symbolem „Z2UP” położonej w zasięgu zabytkowego zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków i objętego strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy.

3. W odniesieniu do istniejącej zabudowy zespołu dworskiego, o którym mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się przeznaczenie tylko dla administracji i usług.

4. Na części terenu oznaczonego symbolem „Z7UP” położonej w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej „B”, nie należy wprowadzać zabudowy wielorodzinnej, obiektów sportowych w budynkach, takich jak baseny pływackie, korty tenisowe, a także baz, składów i magazynów.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „Z13UP”:

1) w odniesieniu do istniejącego budynku:

a) należy utrzymać historyczną formę architektoniczną budynku poprzez zachowanie gabarytów wysokościowych, formy/kształtu dachu, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,

b) w zakresie stolarki okiennej:

- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów,
- zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb,
- nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w całym budynku,
- w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej należy stolarkę zachować lub odtworzyć,

c) w przypadku zachowanej zabytkowej stolarki drzwiowej nakazuje się jej zachowanie lub odtworzenie,

d) nakazuje się zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów (np. mur szachulcowy), oryginalnych drewnianych ganków i balkonów,

e) zakazuje się umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach w szczególności: klimatyzatorów, anten satelitalnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością.

- f) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynku posiadającego architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadającego oryginalny ozdobny materiał elewacji np. budynek ceglany; dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, termomodernizację od zewnątrz, budynku który nie posiada oryginalnych ozdobnych elementów wystroju elewacji,
- g) zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, w szczególności sidingów; nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacje należy malować monochromatycznie;
- 2) w budynku, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się wydzielenie w nim mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 75 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy.
6. Na terenach kategorii „UP” zakazuje się lokalizacji usług chronionych.
7. Na terenach kategorii „UP” dopuszcza się zieleń i obiekty małej architektury.
8. Na terenach kategorii „UP”, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch garaży wolno stojących.
9. Na terenach kategorii „UP” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów, z wyjątkiem budynków garażowych i z zastrzeżeniem ust. 10:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 500 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dachy typu: 45° dla zabudowy do 200 m² lub 0°–80° dla zabudowy powyżej 200 m², z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.
10. Na terenach oznaczonymi symbolami „Z4UP” i „Z12UP” ustala się gabaryty zabudowy, poprzez określenie następujących parametrów poszczególnych budynków, z wyjątkiem budynków garażowych:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2000 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 3) dachy typu: 45° lub 0°-80°.
11. Na terenach kategorii „UP”, powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.
12. 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%.
13. Na terenach kategorii „UP” minimalna intensywność zabudowy wynosi:
- 1) 0,2 – na działkach o powierzchni do 1000 m²;
- 2) 0,1 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² do 3000 m²;
- 3) 0,03 – na działkach o powierzchni powyżej 3000 m².
14. Na terenach kategorii „UP” maksymalna intensywność zabudowy wynosi:
- 1) 1,0 – na działkach o powierzchni do 1000 m²;
- 2) 0,7 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² do 3000 m²;
- 3) 0,5 – na działkach o powierzchni powyżej 3000 m².
15. Na terenach kategorii „UP” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki.
16. 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 nie więcej niż o 10%.
- § 18.** 1. Teren kategorii oznaczonej symbolem „PU” przeznaczony jest dla obiektów i urządzeń produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa, produkcji innej niż rolnicza, baz, składów oraz usług.
2. Na terenie „S1PU” zakazuje się lokalizacji usług chronionych.
3. Na terenie „S1PU” dopuszcza się zieleń i obiekty małej architektury.
4. Na terenie „S1PU”, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch garaży wolno stojących.
5. Na terenie „S1PU” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów, z wyjątkiem budynków garażowych:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 500 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dachy typu: 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.
6. Na terenie „S1PU” powierzchnia zabudowy nie powinna 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%.

8. Na terenie „S1PU” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,15.

9. Na terenie „S1PU” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.

10. Na terenie „S1PU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki.

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 nie więcej niż o 10%.

§ 19. 1. Teren kategorii oznaczonej symbolem „O” przeznacza się do rekultywacji po składowisku odpadów.

2. Na terenie „Z1O” dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów i urządzeń służących poprawie stanu środowiska oraz zmniejszających zasięg niekorzystnego oddziaływania składowiska;

2) zieleni, w tym izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.

3. Na terenie „Z1O” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

4. Na terenie „Z1O” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni działki.

§ 20. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „G” przeznacza się dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w gaz.

2. Na terenach kategorii „G” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Na terenach kategorii „G” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni działki.

§ 21. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „E” przeznacza się dla stacji elektroenergetycznych transformujących napięcie oraz odbierających energię elektryczną z elektrowni wiatrowych.

2. Na terenach kategorii „E” dopuszcza się zielen i obiekty małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

3. Na terenach kategorii „E” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1000 m²;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

3) dachy typu: 45° lub 0°–80°.

4. Na terenach oznaczonych symbolami „K1E” i „Z1E”, będących terenami jednego Głównego Punktu Zasilania dopuszcza się:

1) przebudowę i rozbudowę stacji elektroenergetycznej;

2) przebudowę i rozbudowę, a także zmianę przebiegu i budowę nowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych w strefie podejścia do stacji;

3) budynki dla obsługi stacji elektroenergetycznej o maksymalnej wysokości 10 m i nie przekraczających 2 kondygnacji;

4) drogi wewnętrzne.

5. Na terenach oznaczonych symbolami „K2E” i „S1E” dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów do odbioru i ewentualnej transformacji na wyższe niż średnie napięcie energii wytworzonej w elektrowniach wiatrowych zlokalizowanych na obszarze planu miejscowego, jak i poza nim.

6. Na terenach „K1E” i „Z1E” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80% powierzchni działki.

7. Na terenach „K2E” i „S1E” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.

8. Na terenach kategorii „E” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,0.

9. Na terenach „K1E” i „Z1E” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 2,0.

10. Na terenach „K2E” i „S1E” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.

11. Na terenach „K1E” i „Z1E” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 3% powierzchni działki.

12. Na terenach „K2E” i „S1E” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki.

§ 22. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „EWd” przeznacza się dla elektrowni wiatrowych o wysokości do 210 m i o mocy do 5 MW, wraz z liniami elektroenergetycznymi, stacjami transformatorowymi oraz drogami dojazdowymi, serwisowymi i placami manewrowymi.

2. Na terenach kategorii „EWd” dopuszcza się lokalizację:

- 1) nie wymienionych w ust. 1 urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla obsługi elektrowni wiatrowych, w tym stacje rozdzielcze;
- 2) obiektów pomocniczych dla obsługi elektrowni wiatrowych;
- 3) masztów do pomiaru wiatru;
- 4) zieleni i obiektów małej architektury, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

3. Na terenach kategorii „EWd” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;
- 3) dachy typu: 45° lub 0°-80°.

4. Na każdym z terenów kategorii „EWd” można zlokalizować nie więcej niż jedną elektrownię wiatrową albo maszt do pomiaru wiatru.

5. Na terenach kategorii „EWd” zakazuje się lokalizacji obiektów na stały lub tymczasowy pobyt ludzi.

6. Na terenach kategorii „EWd” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80% powierzchni działki.

7. Na terenach kategorii „EWd” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,0.

8. Na terenach kategorii „EWd” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,25.

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

§ 23. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „RR” przeznacza się dla terenów rolnych, w sąsiedztwie których mogą być lokalizowane elektrownie wiatrowe.

2. Na terenach kategorii „RR” dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej na mocy ustaleń § 10, pod warunkiem, że nie będą naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także, że nie będą przekraczać 10% powierzchni terenu oraz przy uwzględnieniu oddziaływań elektrowni wiatrowych.

3. Na terenach kategorii „RR” realizację budowli rolniczych dopuszcza się w odległości do 50 m od granic terenów kategorii „MP” i „PU” i jednocześnie nie bliżej niż 25 m od granic terenów kategorii: „MN”, „OS” i „US”.

4. Na terenach kategorii „RR” dopuszcza się, by łopaty wirników elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenach kategorii „EWd”, wykraczały do 50 m w rzucie poziomym, na fragmenty terenów, o których mowa w ust. 1.

5. Na terenach kategorii „RR” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 24. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „IT,PP” przeznacza się dla przemysłowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Na terenach kategorii „IT,PP” dopuszcza się, z zastrzeżeniem następnego ustępu, lokalizację:

- 1) obiektów obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących tym sieciom.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: „Z1IT,PP”, „Z2IT,PP”, „Z5IT,PP” i „Z7IT,PP” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

4. Na terenach kategorii „IT,PP” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 500 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 3) dachy typu: 45° lub 0°-80°, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.

5. Na terenach kategorii „IT,PP” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.

6. Na terenach kategorii „IT,PP” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,01.

7. Na terenach kategorii „IT,PP” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.

8. Na terenach kategorii „IT,PP” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki.

§ 25. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „ITX” przeznacza się dla nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Na terenach kategorii „ITX” dopuszcza się lokalizację zieleni i obiektów małej architektury.

3. Na terenach kategorii „ITX” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;
- 3) dachy typu: 45° lub 0°-80°.

4. Na terenach kategorii „ITX” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.

5. Na terenach kategorii „ITX” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,0.

6. Na terenach kategorii „ITX” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,8.

7. Na terenach kategorii „ITX” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki.

§ 26. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „ZP” przeznacza się dla parków i innej zieleni urządzonej.

2. Na terenach kategorii „ZP” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Na terenach kategorii „ZP” dopuszcza się lokalizację:

- 1) altan parkowych, obiektów małej architektury i innych tego typu obiektów uatrakcyjniających park;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

4. Na terenach kategorii „ZP” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 80% powierzchni działki.

§ 27. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „ZC” przeznacza się dla cmentarzy.

2. Na terenach kategorii „ZC” dopuszcza się lokalizację kaplic oraz zieleni, w tym urządzonej.

3. Na terenach kategorii „ZC” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dachy typu: 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref konserwatorskich.

4. Na terenach kategorii „ZC” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 10% powierzchni działki.

5. Na terenach kategorii „ZC” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,0.

6. Na terenach kategorii „ZC” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,05.

7. Na terenach kategorii „ZC” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 10% powierzchni działki.

§ 28. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „WS” przeznacza się dla śródlądowych wód powierzchniowych.

2. Na terenach kategorii „WS” dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

3. Na terenach kategorii „WS” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 29. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „ZL” przeznacza się dla gruntów leśnych.

2. Na terenach kategorii „ZL” przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów, należy zachować 5 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej.

3. Na terenach kategorii „ZL” dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach o lasach, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenach kategorii „ZL” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 30. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „R” przeznacza się dla użytkowania rolniczego.

2. Na terenach kategorii „R” dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej na mocy ustaleń § 10, pod warunkiem, że nie będą naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także, że nie będą przekraczać 10% powierzchni terenu.

3. Na terenach kategorii „R” nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia oraz naskarpowe zakrzewienia, z wyłączeniem terenów położonych w strefach ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury.

4. Na terenach kategorii „R” realizację budowli rolniczych dopuszcza się w odległości do 50 m od granic terenów kategorii „MP” i „PU” i jednocześnie nie bliżej niż 25 m od granic terenów kategorii: „MN”, „OS” i „US”.

5. Na terenach kategorii „R” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 31. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem „KK” są terenami zamkniętymi, których granicami są linie rozgraniczające terenów oznaczonych tymi symbolami.

§ 32. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące budowy i eksploatacji instalacji hydrotransportu i zagospodarowania obszarów położonych w sąsiedztwie tej nowej instalacji**, wymienione w następujących ustępach.

2. Ustala się przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenów kategorii:

- 1) „**H,IT,PP**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla przemysłowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
 - a) na terenie kategorii „H,IT,PP” dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów obsługi gospodarki komunalnej,
 - dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących tym sieciom,
 - b) na terenie kategorii „H,IT,PP” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - dachy typu: 45° lub 0°–80°,
 - c) na terenie kategorii „H,IT,PP” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki,
 - d) na terenie kategorii „H,IT,PP” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,0,
 - e) na terenie kategorii „H,IT,PP” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,1,
 - f) na terenie kategorii „H,IT,PP” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki;
- 2) „**H,ZL**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla gruntów leśnych, dla których ustala się:
 - a) na terenach kategorii „H,ZL” przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów, należy zachować 5 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej,
 - b) na terenach kategorii „H,ZL” dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach o lasach, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały,
 - c) na terenach kategorii „H,ZL” zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) „**H,RR**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla terenów rolnych, w sąsiedztwie których mogą być lokalizowane elektrownie wiatrowe, dla których ustala się:
 - a) na terenach kategorii „H,RR” dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej na mocy ustaleń § 10 pod warunkiem, że nie będą naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także, że nie będą przekraczać 10% powierzchni terenu oraz przy uwzględnieniu oddziaływań elektrowni wiatrowych,
 - b) na terenach kategorii „H,RR” zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 4) „**H,R**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla użytkowania rolniczego, dla których ustala się:
 - a) na terenach kategorii „H,R” dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej na mocy ustaleń § 10 pod warunkiem, że nie będą naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także, że nie będą przekraczać 10% powierzchni terenu,
 - b) na terenach kategorii „H,R” nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia oraz naskarpowe zakrzewienia, z wyłączeniem terenów położonych w strefach ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury,
 - c) na terenach kategorii „H,R” zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 5) „**H,KDG**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla drogi publicznej klasy głównej, dla której ustala się:
 - a) zmienną szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 25 m do 29 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną dróg;
- 6) „**H,KDZ**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla drogi publicznej klasy zbiorczej, dla której ustala się:
 - a) minimalną szerokość 22 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną dróg;
- 7) „**H,KDL**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla drogi publicznej klasy lokalnej, dla której ustala się:
 - a) zmienną szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 1,5 m do 7,5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną dróg;

- 8) „**H,KDW**” – dla instalacji hydrotransportu oraz dla drogi wewnętrznej, dla której ustala się:
- a) zmienną szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 1,5 m do 44 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną dróg.

3. Do czasu oddania do użytku instalacji hydrotransportu – kończącego okres tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzenia terenu – na terenach, o których mowa w ust. 2, zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się przeprowadzenie dróg i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który umożliwi realizację instalacji hydrotransportu;
- 2) wykonywanie wykopów i innych prac ziemnych, które uniemożliwiłyby realizację instalacji hydrotransportu.

4. Po oddaniu do użytku instalacji hydrotransportu na terenach, o których mowa w ust. 2, w pasie ochronnym o szerokości 3 m od osi rurociągu lub rurociągów instalacji hydrotransportu, zakazuje się:

- 1) lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 2) sadzenia drzew i krzewów;
- 3) wykonywania wykopów i innych prac ziemnych niezwiązanych z obiektami budowlanymi dopuszczonymi na mocy ust. 5;
- 4) lokalizacji jezdni nowych dróg prowadzonych wzdłuż instalacji hydrotransportu lub przekraczających pas ochronny pod kątem mniejszym niż 60° lub większym od 120°;
- 5) lokalizacji podziemnych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przekraczających pas ochronny pod kątem mniejszym niż 60° lub większym od 120° oraz elementów konstrukcyjnych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

5. Po oddaniu do użytku instalacji hydrotransportu na terenach, o których mowa w ust. 2, w pasie ochronnym o szerokości 3 m od osi rurociągu lub rurociągów instalacji hydrotransportu, dopuszcza się w sposób niekolizyjny z instalacją hydrotransportu:

- 1) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) lokalizację jezdni nowych dróg przekraczających pas ochronny pod kątem z przedziału 60°–120°;
- 3) lokalizację liniowych elementów infrastruktury technicznej przekraczających pas ochronny pod kątem z przedziału 60°–120°;
- 4) nie wymienione powyżej użytkowanie dotychczasowe, jeżeli nie koliduje ani nie zagraża funkcjonowaniu instalacji hydrotransportu.

6. Obszary, które w wyniku budowy instalacji hydrotransportu zostałyby zdegradowane, należy poddać rekultywacji, przed oddaniem tej instalacji do użytku.

7. W realizacji instalacji hydrotransportu niezbędne jest zastosowanie wysokiej klasy automatycznego systemu monitorowania pracy instalacji hydrotransportu oraz odpowiedniego zabezpieczenia samej instalacji przed uszkodzeniami, które m.in. mogą wynikać ze skutków działalności górniczej.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 33. W zasięgu obszaru objętego niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi i obrębu Zabłocie, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/88/2004 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 218, poz. 3398);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla instalacji hydrotransportu w gminie Żukowice, zatwierdzonego uchwałą nr XX/147/2012 Rady Gminy Żukowice z dnia 14 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r., poz. 3269);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozbudowy stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Żukowice, zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Żukowice z dnia 24 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r., poz. 3391).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

§ 35. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Żukowice:
J. Szmidt

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/
/279/2014 Rady Gminy Żukowice z dnia
11 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego dla obrębów Kamiona, Słone, Zabłocie i Żukowice w gminie Żukowice

Zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Żukowice, biorąc pod uwagę rozstrzygnięcie Wójta Gminy Żukowice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2013 r. do 8 stycznia 2014 r. zawarte w Zarządzeniu nr 16/2014 Wójta Gminy Żukowice z dnia 11 lutego 2014 r., i w zmianie tego rozstrzygnięcia związaną z Zarządzeniem nr 30/2014 z dnia 9 kwietnia 2014 r. oraz przedstawioną Radzie Gminy listę nieuwzględnionych uwag Rada Gminy Żukowice rozstrzyga, co następuje:

- § 1. Odnośnie uwagi nr 1 złożonej dnia 18 grudnia 2013 r. – **uwagę odrzuca się w całości.**
- § 2. Odnośnie uwagi nr 2 złożonej dnia 20 grudnia 2013 r. – **uwagę odrzuca się w części.**
- § 3. Odnośnie uwagi nr 3 złożonej dnia 9 stycznia 2014 r. – **uwagę odrzuca się w całości.**
- § 4. Odnośnie uwagi nr 4 złożonej dnia 16 stycznia 2014 r. – **uwagę odrzuca się w całości.**
- § 5. Odnośnie uwagi nr 5 złożonej dnia 22 stycznia 2014 r. – **uwagę odrzuca się w części.**

do rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwag wniesionych do projektu miejscowego dla obrębów Kamiona, Słone, Zabłocie i Żukowice w gminie Żukowice.

1. Odnośnie uwagi nr 1 złożonej dnia 18 grudnia 2013 r. o treści:

„Wnioskuje o przeznaczenie działki nr 88 –obręb Żukowice w sposób umożliwiający budowę na tej działce zabudowań gospodarczych służących mojemu gospodarstwu rolnemu.”

Wyjaśnia się, że:

Działka nr 88 zlokalizowana w obrębie geodezyjnym Żukowice znalazła się w wyłożonym projekcie planu miejscowego w zasięgu terenu oznaczonego „Z2UP”, który przewidziano dla obiektów przemysłu, baz, składów, magazynów, administracji oraz usług, z wyłączeniem obiektów produkcji rolniczej oraz obiektów górnictwa. Należy podkreślić, że taki rodzaj przeznaczenia został zdeterminowany przez ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którym zapisy projektu planu muszą być zgodne. Wynika zatem z tego, że wnioskowane przez Autora uwagi zabudowania gospodarcze na działce nr 88 w obrębie geodezyjnych Żukowice nie będą mogły być zlokalizowane na podstawie regulacji omawianego projektu planu miejscowego po wejściu tego dokumentu w życie.

W związku z powyższym **odrzuca się uwagę w całości.**

2. Odnośnie uwagi nr 2 złożonej dnia 20 grudnia 2013 r. o treści:

„Wnoszę o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Kamiona, Słone, Zabłocie i Żukowice mojej działki nr 704/3, obręb Żukowice na cele mieszkaniowe.”

Wyjaśnia się, że:

Analiza możliwości uwzględnienia uwagi uzależniona była od konieczności zbadania szeregu dokumentów, które ułatwiłyby podjęcie stosowne decyzji. Autor uwagi złożył część dokumentów, które były w jego posiadaniu. Gmina pozyskała pozostałe niezbędne dokumenty i materiały we własnym zakresie (m.in. wyrys z ewidencji gruntów i wytyczne konserwatorskie). Analiza tych dokumentów wykazała, że możliwe jest częściowe uwzględnienie przytoczonej powyżej uwagi. Ze względu na położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej (której znaczenie komunikacyjne w najbliższym może znacząco wzrosnąć – generując tym samym zwiększony ruch pociągów), teren ten nie mógł być ujęty w projekcie planu jako teren przeznaczony dla funkcji mieszkaniowych. Ustalono zatem jego przeznaczenie dla obiektów przemysłu, baz, składów, magazynów, administracji oraz usług, z wyłączeniem obiektów produkcji rolniczej oraz obiektów górnictwa. Jednocześnie dopuszczono na tym terenie możliwość wydzielienia lokalu mieszkalnego w istniejącym budynku byłego dworca kolejowego. Zatem, w związku z powyższym **uwagę odrzucono w części.**

3. Odnośnie uwagi nr 3 złożonej dnia 9 stycznia 2014 r. o treści:

„W nawiązaniu do pisma z Urzędu Gminy z dnia 16 lipca 2012 r. znak IGP.6721.12.3981.2012, zgodnie z jego treścią ponownie wnoszę o wyłączenie stanowiącej moją własność działki nr 75 położonej w obrębie wsi Słone, w gminie Żukowice z produkcji rolnej oraz o zmianę jej przeznaczenia na cele gospodarcze.

Wskazuję przy tym, iż wyłączenie takie jest celowe z uwagi na zapisy ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.), w tym art. 10 w/w ustawy, który wskazuje aby już w studium uwzględniane były uwarunkowania wynikające m.in. z § 1: ust. 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; ust. 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy; ust. 11 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych. Wskazuję przy tym, iż m.in. na podstawie w/w studium jest sporządzany właściwy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto chciałbym podnieść fakt, iż należąca do mnie działka, była już w „pierwotnym studium” przeznaczona na tereny z przewagą funkcji gospodarczych z wyłączeniem funkcji związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa oraz obiektów górnictwa.

W przypadku wyłączenia mojej działki z produkcji rolnej średniej jakości gleb (w tym wspomnianego przez p. Roberta Tatyry 1,11 ha IIIa klasy bonitacyjnej) do których zaliczają się gleby mojej działki, w przyszłości będzie możliwe tam m.in. usytuowanie urządzeń służących do produkcji energii odnawialnej, czy też ulokowanie inwestycji gospodarczej wymagającej oddalenia od zabudowań (choćby fermy hodowlanej), a więc inwestycji mogących się przyczynić do wzrostu przychodów gminy z podatków, jak również do powstania nowych miejsc pracy.

Do chwili obecnej kilkakrotnie kontaktowano się z moją osobą w celu sprzedaży przeze mnie działki nr 75, informując mnie jednocześnie o perspektywie prowadzenia na niej działalności gospodarczej.

Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie.”

Wyjaśnia się, że:

Działka nr 75 w obrębie geodezyjnym Słone przeznaczona została w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dla użytkowania rolniczego. Najważniejszą przesłanką dla takiego przeznaczenia była znaczna odległość od zwartej zabudowy wsi (wynosząca niemal 270 m). Wiązało by się to ze znaczną rozbudową różnego rodzaju sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim wodociągowej i kanalizacyjnej, których budowa obciążałaby budżet gminy. Dodatkowo należy zauważyć, że na ww. działce zlokalizowane są sieci: gazowa wysokiego ciśnienia i elektroenergetyczna średniego napięcia i planowany jest przebieg kolejnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, ponadto występują tu również strefy sanitarne związane z bezpośrednim sąsiedztwem czynnego cementarza, co znacząco utrudniać może zagospodarowanie tej działki.

Autor przytacza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które jednak dotyczą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym działka nr 75 została uwzględniona na cele produkcyjno-przemysłowe. Wyznaczenie w studium terenów inwestycyjnych nie jest jednoznaczne z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie sporządzania planu miejscowego. Dodatkowo w ustaleniach studium dopuszcza się „(...) przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania także na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę.

6. Szczególnym przypadkiem zasady omówionej w ust. 5 [którego fragment zacytowany został powyżej – przyp. red.] jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych na nie zabudowanych terenach rolnych i leśnych dotychczasowej formy użytkowania tych gruntów, w tym z wyłączeniem prawa zabudowy, także na terenach, na których Studium przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy.”

Skorzystanie z przytoczonych powyżej regulacji studium wydaje się być dodatkowo uzasadnione z innego jeszcze ekonomicznego powodu. Mianowicie w pobliskiej miejscowości Żukowice, niemal 30 ha gruntów przewidzianych jest już na podobne funkcje. Należy dodać, że tereny te są bardzo dobrze wyposażone w zakresie różnego rodzaju sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, gdyż były one wcześniej już użytkowane w podobny do planowanego przeznaczenia, zanim zostały one częściowo zdeurbanizowane w wyniku działalności pobliskiej Huty Miedzi „Głogów”. Zatem wykorzystanie (np. na wymienione przez Autora uwagi działalności) terenów wyposażonych już w odpowiednią infrastrukturę techniczną, która w przypadku braku nowych inwestycji będzie ulegała degradacji, jest bardziej pożądane. Z kolei przeznaczenie nowych terenów, wymagających dodatkowych nakładów z budżetu gminy, będzie dla gminy znacznie mniej korzystne.

Dodatkowo należy wskazać, że w „pierwotnym studium” na cele produkcyjno-przemysłowe przewidziana była niemal połowa obszaru omawianego projektu planu. Takie zagospodarowanie było wówczas uzasadnione, gdyż funkcjonowała wtedy strefa ochronna wokół Huty Miedzi „Głogów”. W związku z tym grunty rolne zlo-

kalizowane w tej strefie, a także grunty sąsiadujące z nią, planowane były do wyłączenia z produkcji rolnej. Po zniesieniu strefy ochronnej (wynikało to ze znacznego ograniczenia emisji metali ciężkich i poprawy stanu środowiska) nie było podstaw do kontynuowania polityki obranej w poprzedniej edycji studium. W związku z czym przywrócono w obecnie obowiązującym studium użytkowanie rolnicze w miejsce wcześniej planowanego produkcyjno-przemysłowego, co zresztą wynikało z faktycznego użytkowania tych gruntów.

Należy podkreślić, że działka nr 75 jest przewidziana w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla produkcji i przemysłu, jednak obecnie nie widzi się potrzeby ujęcia tej działki w omawianym projekcie planu miejscowego. Nie oznacza to, że w późniejszym czasie, kiedy zaistnieją odpowiednie przesłanki i uwarunkowania do wykorzystania tej działki zgodnie z jej planowanym w studium przeznaczeniem, działka ta nie będzie mogła być przeznaczona w planie miejscowym zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium.

Biorąc zatem pod uwagę powyższe wyjaśnienia, **odrzuca się uwagę w całości.**

4. Odnosnie uwagi nr 4 złożonej dnia 16 stycznia 2014 r. o treści:

„Energetyka sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie w związku z planowaną budową farmy wiatrowej na terenie Gminy Żukowice, wnosi o ujęcie w treści projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Kamiona, Słone, Zabłocie i Żukowice w Gminie Żukowice zapisów, wynikających z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą POŚ, oraz o wskazanie funkcji terenu do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1;

Zgodnie z art. 114 ust. 1. ustawy POŚ, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wskazuje się, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, art. 113 ust. 2 pkt 1 rozwija następujący katalog terenów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu:

- pod zabudowę mieszkaniową,
- pod szpitale i domy opieki społecznej,
- pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- na cele uzdrowiskowe,
- na cele rekreacyjne-wypoczynkowe,
- na cele mieszkaniowo-usługowe.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy POŚ dopuszczalne poziomy hałasu, dla poszczególnych rodzajów terenów, określone zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczanych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. nr 120, poz. 826), zmienionym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2012 r., poz. 1109).

Zgodnie z powyższym, oraz w nawiązaniu do pisma z dnia 24 listopada 2011 r. nr GKÓŚ.6220.5.2.11 w sprawie określenia, w trybie art. 115 ustawy POŚ, kwalifikacji akustycznej terenów położonych w miejscowości Żukowice i Kamiona, wnosimy o uwzględnienie następujących zapisów w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Kamiona, Słone, Zabłocie i Żukowice w Gminie Żukowice;

- dla terenów oznaczonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem MP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej - usługowej, zagrodowej oraz zamieszkania zbiorowego,
- dla terenów oznaczonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie określa się.

Powyższy zapis wypełnia wymagania zawarte w art. 113 i art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz jest zgodny z dotychczasowym stanowiskiem Wójta Gminy Żukowice, wyrażonym w piśmie z dnia 24 listopada 2011 r. nr GKÓŚ.6220.5.2.11.”

Wyjaśnia się, że:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, w § 3 ust. 4 określono, że z e względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

- 1) tereny kategorii oznaczonej symbolem „MP” zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) tereny kategorii oznaczonej symbolem „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny kategorii oznaczonej symbolem „US” i „ZP” zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Zatem uwaga Autora nie powodowała konieczności dokonania zmian w projekcie planu w wyniku jej uwzględnienia, co należy uznać za podstawę do jej nieuwzględnienia.

W związku z powyższym, **odrzuca się uwagę w całości.**

5. Odnosnie uwagi nr 5 złożonej dnia 22 stycznia 2014 r. o treści:

„W związku z wyłożeniem przedmiotowego projektu planu miejscowego składam następujące uwagi i wnioski:

(1). Dotyczy: § 1.6. Proszę o doprecyzowanie, że częścią elektrowni wiatrowej, oprócz elementów wymienionych w definicji, jest także jej fundament.

(2) Dotyczy: § 10.3.1. Wnioskujemy o zmianę zapisu na taki, aby dopuszczał szerokość pasa drogi „KDR” od 3 do 25 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

(3) Dotyczy: § 22.8. Wnioskujemy aby zwiększyć maksymalną intensywność zabudowy na terenach kategorii „EWd” do poziomu 0,5.

(4) Dotyczy: § 23.4. Wnioskujemy o zmianę zapisu na taki, który dopuści by łopaty wirników elektrowni wiatrowych mogły wykraczać do 70 metrów w rzucie poziomym na fragmenty terenów oznaczanych „RR”.”

Wyjaśnia się, że:

AD. 1. Odrzuca się tę część uwagi poprzez uzupełnienie treści projektu planu miejscowego we wskazanym fragmencie.

AD. 2. Uwzględniono tę część uwagi poprzez zmianę wskazanego w uwadze zapisu projektu planu i nadanie mu następującego brzmienia: *1) szerokość pasa drogi od 3 do 13 m, z wyjątkiem poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania, zgodna z rysunkiem planu miejscowego;*

AD. 3. W projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu przyjęto maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,25. Należy podkreślić, że wskaźnik ten odnosi się do budynków, zatem elektrownia wiatrowa nie powinna być brana przy określaniu tego wskaźnika przy realizacji ustaleń tego dokumentu. Dodatkowo warto zauważyć, że budynek, który ewentualnie mógłby być lokalizowany w związku z budową i eksploatacją elektrowni wiatrowej, nie będzie prawdopodobnie potrzebował znacznej powierzchni zabudowy (z pewnością nie takiej by byłoby konieczne zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do postulowanego w uwadze poziomu). Utrzymanie tego wskaźnika na odpowiednio niskim poziomie służyć ma ochronie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych przed nadmiernym zainwestowaniem i szkodliwą defragmentacją przestrzeni rolniczej. W związku z powyższym **nie uwzględnia się uwagi w tej części.**

AD. 4. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego przyjęto, by łopaty wirników elektrowni wiatrowych mogły wykraczać do 50 m w rzucie pionowym na fragmenty terenów kategorii „RR”. Ten parametr był również uwzględniony przy prowadzeniu różnych analiz związanych z lokalizacją w obszarze projektu planu fragmentów farm wiatrowych. Przede wszystkim należy tu wskazać na analizę oddziaływań akustycznych oraz wpływu na ptaki i nietoperze. Zwiększenie tego parametru prawdopodobnie wiązałoby się ze zwiększeniem oddziaływań tych obiektów na środowisko, a tym samym z koniecznością ponownienia części z tych badań. To z kolei wymagałoby ponownienia niektórych czynności proceduralnych np. ponownego uzyskania części uzgodnień i opinii, a także ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, to natomiast opóźniłoby znacznie uchwalenie tego projektu planu. W związku z powyższym **nie uwzględnia się uwagi w tej części.**

Biorąc zatem pod uwagę powyższe wyjaśnienia, **nie uwzględnia się tej uwagi w części.**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/
/279/2014 Rady Gminy Żukowice z dnia
11 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.) Rada Gminy Żukowice 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

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

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) 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;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 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 kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1, będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

§ 6. Przewiduje się, że niezbędne zadania z zakresu określonego w § 1 ust. 1, do których realizacji zobowiązana jest gmina zostaną wykonane w ciągu 30 lat od wejścia w życie planu.