



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2021 r.

Poz. 1931

UCHWAŁA NR XXXVI/262/2021 RADY GMINY JERZMANOWA

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, z późn. zm.), a także w związku z uchwałą Rady Gminy Jerzmanowa nr XXII/173/2012 z dnia 22 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa” i jej zmianą - uchwałą nr XXVII/219/2012 z dnia 19 grudnia 2012 r., po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa, **uchwała się, co następuje:**

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje siedem obszarów o łącznej powierzchni około 82,15 ha.

2. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu miejscowego.

3. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają **rysunki planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego nr 1, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 1*”, obejmujący obszary nr 1-3 położone w obrębie geodezyjnym Smardzów - **załącznik nr 1**;

- 2) rysunek planu miejscowego nr 2, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 2*”, obejmujący obszary nr 4 i 5 położone w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła, we wsi Kurowice – **załącznik nr 2**;
- 3) rysunek planu miejscowego nr 3, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 3*”, obejmujący obszar nr 6 położony w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła – **załącznik nr 3**;
- 4) rysunek planu miejscowego nr 4, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 4*”, obejmujący obszar nr 7 położony w obrębie geodezyjnym Jaczów – **załącznik nr 4**;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – **załącznik nr 5**;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 6**.
- 7) dane przestrzenne stanowiące **załącznik nr 7**

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu typu 35°-45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połączeniach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 35°-45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) **dachu typu do 25°** – należy przez to rozumieć dach z połączeniami lub połąciami o nachyleniu do 25°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 3) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku usytuowanym w odległości nie większej niż 50 m przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 4) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jedno- lub wieloelementowego zbioru terenów oznaczonych na rysunkach planu miejscowego tym samym członem literowym;
- 5) **nieuciążliwej działalności lub nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć takie działalności lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani nie będzie generowało uciążliwości przez zapach;
- 6) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 7) **teren**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunkach planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczoną do odpowiedniej kategorii terenu, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych zdefiniowanych lub określonych w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia;
- 8) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

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

9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia.

6. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach planu miejscowego;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak przesłanek do ustalania tych sposobów i terminów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w odpowiednich dokumentach w zasięgu obszarów planu miejscowego.

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

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym niepokrywająca się z granicą administracyjną gminy Jerzmanowa wraz z towarzyszącą jej linią rozgraniczającą tereny**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 3, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **granica obszaru objętego planem miejscowym pokrywająca się z granicą administracyjną gminy Jerzmanowa wraz z towarzyszącą jej linią rozgraniczającą tereny**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 3, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą tereny;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 5) **obowiązująca stykowa linia zabudowy**;
- 6) **punkt zmiany rodzaju linii zabudowy**;
- 7) **stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochronną**;
- 8) **granica strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi**;
- 9) **granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego**;
- 10) **granica strefy sanitarnej od cmentarza przebiegająca w odległości 50 m wokół czynnego cmentarza**;
- 11) **granica strefy sanitarnej od cmentarza przebiegająca w odległości 150 m wokół czynnego cmentarza**;
- 12) **granica strefy, w zasięgu której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych**;
- 13) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym**;
- 14) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym**;
- 15) **numer obszaru planu miejscowego**;

16) symbol terenu.

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

- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;
- 2) osie granic i linii oznaczone na rysunkach planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w poprzednim punkcie.

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

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

5. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta granica lub linia stanowi granicę odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleni.

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

7. Symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu miejscowego składają się z czterech członów oddzielonych kropkami:

- 1) pierwszy człon tworzy litera „G”, obecna we wszystkich symbolach terenów na obszarach planu miejscowego, oznaczająca położenie terenów w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”;
- 2) drugi człon tworzy litera określająca lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym, przy czym:
 - a) literą A – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Jaczów,
 - b) literą K – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła,
 - c) literą S – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Smardzów;
- 3) trzeci człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach obrębu geodezyjnego i danej kategorii terenu;
- 4) czwarty człon symbolu tworzy litera lub litery, będące symbolem kategorii terenu określonej w § 8 i w Dziale II.

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

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

§ 3.1. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

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

3. Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg lub położenie śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach dotyczących zagospodarowania nieruchomości nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

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

- 1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;
- 2) lokalizację na nich, a także w związku z nimi urządzeń wodnych;
- 3) przekraczanie ich obiektami mostowymi, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami;
- 4) zarurowanie.

5. Na terenach kategorii „MU”, „MN”, „RM”, „RP”, „WS”, „WSR” i „RR” dopuszcza się budowę i przebudowę zbiorników wodnych, z zastrzeżeniem następnego ustępu oraz przepisów odrębnych, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

6. Powierzchnia zbiorników, o których mowa w poprzednim ustępie nie może przekraczać 30% powierzchni terenu, na którym zostaną zrealizowane; nie dotyczy to terenów kategorii „WS” i „WSR”.

7. Zakazuje się rozbudowy i budowy zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 5 m od istniejącej zabudowy.

8. Jeżeli tereny kategorii: „RM”, „MU” i „MN” – lub ich części – zostaną faktycznie zagospodarowane pod funkcje i na cele, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, to obszary z takim faktycznym zagospodarowaniem podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 4. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską fragment ujętego w gminnej ewidencji zabytków układu ruralistycznego wsi Kurowice, wyznaczony na rysunku planu miejscowego nr 2 za pomocą granicy strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi, o której mowa w ust. 2.

2. Ustanawia się strefę „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie, konserwację i eksponowanie elementów historycznych układów przestrzennych, w szczególności historycznych ogrodzeń, bram, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni;
- 2) w przypadku realizacji nowych ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych, nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, wykonanych wyłącznie z: drewna, kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych; dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych betonowych wyłącznie jako słupki i podmurówki ogrodzeń;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących wież, masztów oraz nośników reklamowych;
- 4) podlegają ochronie nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, a zatem roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanych z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

3. Obejmuje się ochroną ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne wraz z ich strefami ochronnymi, oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 2 następującymi numerami:

- 1) 5/96/68-19 (śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa, epoka kamienia) – stanowisko występujące na obszarze nr 4;
- 2) 1/65/68-19 (śląd osadnictwa, średniowiecze; śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa, epoka kamienia) – stanowisko występujące na obszarze nr 4;
- 3) 6/97/68-19 (śląd osadnictwa, średniowiecze; śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze) – stanowisko występujące na obszarze nr 5.

4. W zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w poprzednim ustępie i ich stref ochronnych, ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, a zatem roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

6. Zapisy umieszczane w nawiasach w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego i służą jedynie ułatwieniu identyfikacji stanowisk archeologicznych.

7. Ustanawia się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszary nr 4 i nr 5 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego nr 2, w zasięgu której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w odniesieniu do nowej zabudowy ustala się:
 - a) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub naczółkowych, o symetrycznych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 38°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową, matową, w kolorze naturalnej czerwieni,
 - b) nakaz stosowania materiałów elewacyjnych nawiązujących do historycznej zabudowy, takie jak: tynk, cegła klinkierowa, z zastrzeżeniem, że zakazuje się stosowania paneli, sidingów, kamienia naturalnego lub sztucznego oraz nieotynkowanych bali drewnianych,
 - c) nakaz stosowania monochromatycznej kolorystyki elewacji w kolorze białym lub w kolorach naturalnych,
 - d) zakaz wprowadzania w elewacjach kolumn lub podpór o przekroju koła, a także wieżyczek i baszt; w elewacjach w przypadku podparcia dachu ganku należy stosować lekką konstrukcję drewnianą;
- 2) w przypadku realizacji nowych ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych, nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, wykonanych wyłącznie z: drewna, kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych; dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych betonowych wyłącznie jako słupki i podmurówki ogrodzeń;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących: masztów, wież, nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 5. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich nadziemnych części jest możliwa, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu, wyłącznie wewnątrz obszarów określonych wymienionymi poniżej liniami zabudowy, a na terenie „G.K.1.MN” wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy i domkniętą granicą obszaru objętego planem miejscowym.

2. Z obowiązującą stykową linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) należy na niej usytuować co najmniej jeden punkt zewnętrznej frontowej ściany budynku niebędącego wolnostojącym garażem lub budynkiem gospodarczym;

- 2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie frontowej, o której mowa w pkt 1, nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to elewacji budynków gospodarczych oraz tych, w których zlokalizowane są elementy infrastruktury;
- 3) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej stykowej linii zabudowy:
 - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;
- 4) ograniczenia wiążące się z obowiązującą stykową linią zabudowy dotyczą tylko terenu, na którym ta linia przebiega, w odległości do 30 m od niej, z zastrzeżeniem, że jeżeli na obowiązującej stykowej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek, to za nim - czyli w jego prostopadłym do tej linii cieniu - te ograniczenia nie obowiązują.

3. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następujących punktów;
- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny dopuszcza się wykroczenie od przebiegu obowiązującej podstawowej linii zabudowy:
 - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie - na odległość do 4 m,
 - b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy - na odległość do 3 m,
 - c) ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej podstawowej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany - na odległość do 1 m.

4. Obowiązująca stykowa linia zabudowy dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa poprzednim ustępie.

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

- 1) jeżeli granica ta pokrywa się z jedną z linii zabudowy, o których mowa ust. 2 i 3, w zgodzie w ich ustaleniami;
- 2) jeżeli stanowią kontynuację istniejącego ciągu zwartej zabudowy;
- 3) na terenach kategorii „MU” i „MN” dla umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej;
- 4) na terenach kategorii „MU” i „MN” w przypadku wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połaci dachowych zgodnym z innymi ustaleniami planu miejscowego, przeznaczonych dla co najmniej 2 pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem, że co najmniej po 1 stanowisku będzie mieścić się na każdej z sąsiadujących działek.

6. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w odległości 5 m od linii brzegów śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych.

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

8. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami:

- 1) dla budowli pionowych takich jak wieże, maszty i słupy:
 - a) dla wolno stojących budowli pionowych, w tym słupów oświetleniowych, na terenach, które przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej oraz na obszarach dróg - 9 m,

b) dla wolno stojących budowli pionowych na terenach i obszarach innych niż wymienione oraz słupów będących częścią obiektów liniowych – 15 m;

2) dla budowli rolniczych na terenie oznaczonym symbolem „G.S.1.RP”- 26 m, na pozostałych terenach, na których dopuszczono ich lokalizację – 7 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 ustala się zakaz zabudowy.

9. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

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

1) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych;

2) zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m², z zastrzeżeniem następnego ustępu;

3) budowli rolniczych.

11. Ustala się następujące wymagania odnośnie budynku będącego garażem lub nie wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego budynku gospodarczego, z zastrzeżeniem ustaleń § 4 ust. 7 dla obszarów położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

1) maksymalna wysokość budynku - 7 m;

2) zewnętrzną warstwę elewacji ma stanowić drewno, tynk, cegła lub kamień;

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

12. Przy rozbudowie i nadbudowie budynków należy respektować następujące warunki:

1) nachylenie połaci dachowych nad częścią dobudowaną lub nadbudowywaną winno być zgodne z wymogami określonymi w Dziale II dla nowych budynków lub równe nachyleniu istniejących głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2°;

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

3) jeżeli istniejący budynek lub zespół zabudowy posiada oś symetrii, należy zachować tę symetrię.

13. Przy odbudowie lub modernizacji dachu dopuszcza się odtworzenie pierwotnego kształtu i pokrycia dachu.

14. Ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych należy wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, drewna, prętów lub siatek metalowych, metaloplastyki, ogrodzeniowych paneli metalowych, płyt szklanych lub kafli szklanych, z uwzględnieniem regulacji § 4 ust. 2 i ust. 7 dla obszarów położonych w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych wsi i strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

15. Część ogrodzenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, która znajduje się powyżej wysokości 1,2 m, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji gdy:

1) ogrodzenie stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe;

2) ogrodzenie stanowi element służący zapewnieniu właściwych standardów jakości środowiska;

3) stoi to w kolizji z ochroną zabytków, o której mowa w § 4;

4) ogrodzenie jest wykonane z płyt szklanych lub kafli szklanych.

16. Na obszarach planu miejscowego – z zastrzeżeniem odrębnych przepisów - zakazuje się lokalizacji samodzielnych nośników reklamowych zamontowanych na gruncie, z wyjątkiem wolno stojących słupów ogłoszeniowych, na których dopuszcza się umieszczanie reklam, oraz wolno stojących tablic ogłoszeniowych.

17. Dopuszcza się wykorzystywanie przestrzeni wewnątrz słupa ogłoszeniowego dla celów nie związanych z reklamą, w tym dla sytuowania: toalet, automatów telefonicznych, pocztowych lub sprzedażowych, punktów dostępu do internetu czy innych urządzeń infrastruktury technicznej.

18. Przez wolno stojący słup ogłoszeniowy rozumie się urządzenie reklamowe, o rzutach na płaszczyznę poziomą w kształcie kół, których średnica nie przekracza 2 m; wysokość tego obiektu nie może przekraczać 4 m.

19. Dopuszcza się umieszczanie reklam na wolno stojących tablicach ogłoszeniowych umieszczonych na terenach dróg publicznych.

20. Przez wolno stojącą tablicę ogłoszeniową, o której mowa w poprzednim ustępie rozumie się urządzenie reklamowe o rzucie na płaszczyznę poziomą w kształcie prostokąta, o długości nie przekraczającej 2,50 m i szerokości nie przekraczającej 1,60 m, którego:

- 1) wysokość wraz z ewentualnymi podporami nie przekracza 2,50 m od powierzchni gruntu;
- 2) powierzchnie do prezentowania ogłoszeń lub reklam umieszczone są po jednej lub po dwóch stronach urządzenia.

21. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się urządzenia reklamowe umieszczane na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego; na jednej działce budowlanej dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych tego typu o łącznej powierzchni ekspozycji nie przekraczającej 4 m².

22. Lokalizacja i forma reklam nie może powodować zagrożeń w ruchu drogowym.

23. Na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych dopuszcza się - zgodnie z odrębnymi przepisami - lokalizację obiektów małej architektury, wolno stojących słupów ogłoszeniowych, wolno stojących tablic ogłoszeniowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

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

25. Granice obszarów planu miejscowego stanowią granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

26. Dokonywana na działkach budowlanych na terenach kategorii: „MU” i „MN” niwelacja istniejącej rzeźby terenu nie może powodować podniesienia poziomu terenu:

- 1) o ile nie spowoduje to zmiany kierunku odpływu wód opadowych oraz roztopowych po powierzchni gruntu;
- 2) więcej niż o 1 m w obszarze służącym do określenia wysokości istniejącego bądź nowego budynku, przez co rozumie się poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Ze względu na przeznaczenie rolne lub leśne niniejszy paragraf nie odnosi się do terenów kategorii: „RM”, „RP”, „WSR” i „RR”.

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

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

4. Dopuszcza się wydzielenie - w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nowych działek dla dróg, sieci uzbrojenia terenu i publicznych miejsc sytuowania pojemników na odpady komunalne, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego.

5. Dla dróg, sieci uzbrojenia terenu i publicznych miejsc sytuowania pojemników na odpady komunalne, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

6. Z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach kategorii „MU” i „MN”:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
- 600 m² na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej – 16 m,

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

2) na nie wymienionych w pkt 1 terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne:

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

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

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach

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

- 1) stacji paliw płynnych, a także samodzielnych stacji gazu płynnego, z wyłączeniem punktów wymiany bądź sprzedaży butli gazowych;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 3) kempingów i pól biwakowych;
- 4) obiektów produkcji rolnej na innych terenach niż kategorii „RM” i „WSR”;
- 5) budowli rolniczych na innych terenach niż kategorii „RM”, „RP” i „RR”;
- 6) otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego;
- 7) elektrowni wiatrowych w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 981);
- 8) urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) spielarni zwłok oraz spalarni odpadów.

2. Na obszarze nr 7 na rysunku planu miejscowego nr 4 występują ograniczenia w zagospodarowania terenu wynikające z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959, Nr 52, poz. 315), przy czym:

- 1) na całym obszarze zakazuje się zakładania nowych ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) w zasięgu strefy sanitarnej przebiegającej w odległości 150 m wokół czynnego cmentarza wyznaczonej na rysunku planu miejscowego nr 4, przy uwzględnieniu pkt 1 zakazuje się lokalizacji: niepodłączonych do sieci wodociągowej nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) w zasięgu strefy sanitarnej przebiegającej w odległości 50 m wokół czynnego cmentarza wyznaczonej na rysunku planu miejscowego nr 4, przy uwzględnieniu pkt 1 i 2 zakazuje się lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych.

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

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 110 kV – o szerokości po 20 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1 kV – o szerokości po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 4) kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – o szerokości po 1,5 m od osi linii kablowej w obu kierunkach;
- 5) kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia – o szerokości po 1 m od osi linii kablowej w obu kierunkach.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w poprzednim ustępie, do czasu usunięcia z nich istniejących linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacji budowli o wysokości przekraczającej 3 m;
- 3) sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 nie dotyczy przyłączy do obiektów.

6. W celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych polegający na ich wypełnianiu masami skalnymi (skałą płoną) powstającymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalni, w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

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

8. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych do:

- 1) utwardzania powierzchni terenów, do których przedsiębiorca górniczy lub zależne od tego przedsiębiorcy podmioty posiadają tytuł prawny;
- 2) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:
 - a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,
 - b) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych,

- c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
 - d) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,
 - e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
 - f) do utwardzania dróg na dole kopalni;
- 3) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych;
 - 4) podbudowy dróg;
 - 5) utworzenia barier ziemnych.

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

- 1) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska;
- 2) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku.

Rozdział 7.

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

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

2. Układem zewnętrznym, o którym mowa w poprzednim ustępie jest układ komunikacyjny określony - poza granicami obszarów planu miejscowego – w obowiązującym planie miejscowym, o którym mowa w Dziale III oraz w przypadku obszaru nr 6 – droga gminna na terenie gminy Głogów.

3. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszarów planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek także za pomocą nie wydzielonych na rysunkach planu miejscowego dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych, pod warunkiem:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników tych dróg i ciągów;
- 2) zgodności z odrębnymi przepisami;
- 3) że nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostek terenowych, przez które drogi i ciągi będą przeprowadzone;
- 4) że lokalizacja dróg i ciągów nie musi być poprzedzona uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego.

4. Szerokość dróg, o których mowa w ust. 3 nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż dwie działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m.

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

- 1) minimalna szerokość ciągu rowerowego:
 - a) 1,5 m - gdy jest on jednokierunkowy,
 - b) 2,0 m - gdy jest on dwukierunkowy,
 - c) 2,5 m - gdy z ciągu jednokierunkowego mogą korzystać piesi,
 - d) 3,0 m - gdy z ciągu dwukierunkowego mogą korzystać piesi;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego - 1,5 m, z zastrzeżeniem odrębnych przepisów;

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

6. Tereny kategorii „**KDL**” przeznacza się **dla dróg publicznych klasy lokalnej**.

7. W odniesieniu do terenów kategorii „**KDL**” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;
- 3) w zakresie wymaganych parametrów:
 - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2,
 - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
 - c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m.

8. Tereny kategorii „**KDD**” przeznacza się **dla dróg publicznych klasy dojazdowej**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;
- 3) w zakresie wymaganych parametrów:
 - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
 - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
 - c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m.

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów;
- 5) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:
 - a) ruch pieszych,
 - b) sytuowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) w zakresie wymaganych parametrów:
 - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
 - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
 - c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,5.

12. Szerokość dróg, z zastrzeżeniem kolejnego ustępu, określają rysunki planu miejscowego, przy czym dla dróg o symbolach:

- 1) „G.S.6.KDD”, „G.S.8.KDD”, „G.S.9.KDD”, „G.S.11.KDD” i „G.A.22.KDD” - szerokość w liniach rozgraniczających tereny wynosi 10 m;
- 2) „G.S.12.KDW”, „G.S.13.KDW”, „G.S.14.KDW”, „G.S.15.KDW”, „G.S.16.KDW”, „G.S.17.KDW”, „G.S.18.KDW”, „G.S.19.KDW”, „G.S.20.KDW”, „G.S.21.KDW”, „G.K.39.KDW”, „G.K.40.KDW”, „G.K.41.KDW”, „G.K.42.KDW”, „G.A.15.KDW” i „G.A.39.KDW” - szerokość w liniach rozgraniczających tereny wynosi 10 m;

3) „G.K.13.KDL”, „G.S.7.KDD”, „G.S.10.KDD”, „G.A.11.KDD”, „G.A.17.KDD”, „G.A.21.KDD”, „G.A.23.KDD”, „G.A.13.KDW”, „G.A.14.KDW”, „G.A.16.KDW” i „G.K.14.KDL” - szerokość w liniach rozgraniczających tereny jest zgodna z istniejącym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały wydzieleniem geodezyjnym.

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

- 1) dróg wewnętrznych,
- 2) dróg publicznych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 3) na których dopuszczono je w Dziale II.

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

- 1) 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych i obiektach usługowych.

15. Spełnienie wymogu, o którym mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się na innych nieruchomościach, na których niniejszy plan miejscowy to przewiduje, z wyjątkiem terenów dróg publicznych – w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

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

- 1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

17. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla rowerów:

- 1) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;
- 2) 1 miejsce do parkowania na każde 5 stanowisk pracy a także w innych – nie wymienionych w tym ustępie – zakładach pracy.

18. Spełnienie wymogu, o którym mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się na innych nieruchomościach, na których niniejszy plan miejscowy to dopuszcza – w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

19. Na terenach kategorii „KDL”, „KDD” oraz „KDW” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni terenu.

20. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 9. 1. W zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej oraz warunków powiązań systemów infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym miejsca dla lokalizacji ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu miejscowego:
 - a) na terenach kategorii „O” – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Dziale II;

- b) na terenach dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych,
- c) na innych terenach niż wymienione w lit. a i b, o ile:
- nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
 - nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu,
 - nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach kategorii „RM”, „RP”, „RR” i „WSR” nie musi być poprzedzona uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) w zakresie lokalizowania nowych przewodów infrastruktury technicznej, dopuszcza się wyłącznie podziemną infrastrukturę: wodociągową, kanalizacyjną, gazową niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną, z zastrzeżeniem że zakaz ten nie dotyczy obszaru planu miejscowego nr 6 oraz przyłączy do końcowych odbiorców;
- 3) przy projektowaniu nowych obiektów lub nowego zagospodarowania należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;
- 4) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 7 ust. 3 i w przepisach odrębnych;
- 5) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji;
- 6) dopuszcza się zachowanie, modernizację lub wymianę sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że:
- a) nie ulegną powiększeniu strefy ich oddziaływania, w tym wywołujące ograniczenia na przyległych obszarach,
 - b) nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 7) podłączenie sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej na obszarach planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 8) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

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

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

- 1) wodociągowej – DN 63;
- 2) kanalizacji sanitarnej – DN 200;
- 3) elektroenergetycznej – 230 V;
- 4) gazowej – DN 25;
- 5) ciepłowniczej – DN 20;
- 6) kable elektroenergetyczne i inne – co najmniej jednożyłowe.

4. Dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru:

- 1) zakazuje się ich sytuowania w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ich moc nie może być większa niż moc mikroinstalacji w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, z późn. zm.).

5. Przy realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, które mogłyby utrudniać migracje zwierząt, należy na trasach tych sieci wykonywać odpowiednie – umożliwiające te migracje – przepusty lub wiadukty.

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

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Na obszarach planu miejscowego w zasięgu linii rozgraniczających tereny kategorii „RR”, „RM”, „RP” i „WSR” podlegają ochronie grunty rolne, przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszej uchwały.

2. Na obszarach planu miejscowego podlega ochronie – na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego – udokumentowane złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” RM 9748.

3. Obszary planu miejscowego położone są w granicach terenu i obszaru górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”, wyznaczonych w koncesji dla eksploatacji złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy”.

4. W rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach w zasięgu terenu górniczego, o którym mowa w powyższym ustępie należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej.

5. Dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.

Rozdział 9.

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Tereny kategorii „MU” o numerach porządkowych 1, 2 i 3, występujące w obrębie geodezyjnym Smardzów, przeznacza się **dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenach kategorii „MU” dopuszcza się:

- 1) obiekty lub lokale dla działalności wytwórczej nierolniczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 250 m²;
- 2) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
- 3) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 4) miejsca do parkowania w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,
 - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
 - c) parkingów terenowych.

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

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

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

6. Na terenach kategorii „MU” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.

7. Na terenach kategorii „MU” ustala się gabaryty nowych budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 i 3, poprzez ustalenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 350 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 9 m, a pozostałych budynków 12 m;
- 3) dachy budynków – dach typu 35°-45° lub dach typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem, że na budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 250 m², w których nie ma mieszkań, dopuszcza się także dachy typu do 25°.

8. Na terenach kategorii „MU” określa się następującą kolorystykę nowej zabudowy:

- 1) dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 2) elewacje w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach: szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, a także pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.

9. Ustalenia określone w ust. 7 i 8 nie dotyczą budynków będących garażami oraz budynków gospodarczych, dla których parametry ustalono w § 5 ust. 11.

10. Na terenach kategorii „MU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki.

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

- 1) minimalną - 0,01;
- 2) maksymalną – 1,0.

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

- 1) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 600 m² na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 3) 500 m² dla obiektów nieprzeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) 5 m² dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

13. Na terenach kategorii „MU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

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

2. Tereny kategorii „MN” występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) Jaczów – oznaczonym symbolem A – tereny o numerach porządkowych 3-8;
- 2) Kurowice-Modła – oznaczonym symbolem K – tereny o numerach porządkowych 1-6;
- 3) Smardzów – oznaczonym symbolem S – tereny o numerach porządkowych 1-6.

3. Na terenach kategorii „MN” dopuszcza się:

- 1) zielen, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
- 2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

- 3) zachowanie istniejących nieuciążliwych obiektów o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2 oraz w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 8;
- 4) miejsca do parkowania w formie:
- garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,
 - wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
 - parkingów terenowych.
4. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 i 3.
5. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 4, nie może zająć łącznie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.
6. Na terenach kategorii „MN” nowe budynki mieszkalne muszą spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.
7. Na terenach kategorii „MN” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.
8. Na terenach kategorii „MN” zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt.
9. Na terenach kategorii „MN” nowa zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.
10. Na terenach kategorii „MN” ustala się gabaryty nowych budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 poprzez określenie następujących ich parametrów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 250 m²;
 - 2) maksymalna wysokość budynku - 9 m;
 - 3) dach budynku – dach typu 35°-45° lub dach typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń § 4 ust. 7 dla terenów: „G.K.1.MN”, „G.K.2.MN”, „G.K.3.MN”, „G.K.4.MN”, „G.K.5.MN” i „G.K.6.MN” położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
11. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry te, określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.
12. Na terenach kategorii „MN” określa się następującą kolorystykę nowej zabudowy, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń § 4 ust. 7 dla terenów „G.K.1.MN”, „G.K.2.MN”, „G.K.3.MN”, „G.K.4.MN”, „G.K.5.MN” i „G.K.6.MN” położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
 - 2) elewacje w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, a także pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.
13. Ustalenia określone w ust. 10 i 12 nie dotyczą budynków będących garażami oraz budynków gospodarczych, dla których gabaryty ustalono w § 5 ust. 11.
14. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.
15. Na terenach kategorii „MN” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:
- 1) minimalną - 0,01;

2) maksymalną – 1,0.

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

- 1) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 600 m² na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 3) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) 5 m² dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

17. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 14. 1. Tereny kategorii „RM” przeznacza się dla zabudowy zagrodowej.

2. Przez zabudowę zagrodową, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć budynki oraz urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161, z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 6.

3. Tereny kategorii „RM” występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) Kurowice-Modła – oznaczonym symbolem K – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 2) Smardzów – oznaczonym symbolem S – teren o numerze porządkowym 1.

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

- 1) budowle rolnicze, z wyjątkiem otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego;
- 2) uprawy rolne i ogrodnicze, w tym pod szkłem lub folią;
- 3) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów samochodowych i maszyn rolniczych związanych z przeznaczeniem określonym w ust. 1 oraz w pkt 1 niniejszego ustępu, w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych,
 - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
 - c) parkingów terenowych.

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

6. Na terenach kategorii „RM” zakazuje się wznoszenia nowych lub rozbudowy i przebudowy obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy 8 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

7. Na terenach kategorii „RM” ustala się gabaryty nowych budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 600 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku - 12 m, z zastrzeżeniem, że budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 3) dachy budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami „G.K.1.RM”, „G.K.2.RM” i „G.K.3.RM” położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 7 pkt 1 lit. a;
 - b) na terenie „G.S.1.RM” - dach typu 35°-45° lub typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem, że w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 250 m², w których nie ma mieszkań, dopuszcza się także dachy typu do 25°.

8. Na terenach kategorii „RM” określa się następującą kolorystykę nowej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń § 4 ust. 7 dla terenów oznaczonych symbolami „G.K.1.RM”, „G.K.2.RM” i „G.K.3.RM” położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 2) elewacje w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, a także pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.

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

10. Na terenach kategorii „RM” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną - 0,01;
- 2) maksymalną – 1,0.

11. Na terenach kategorii „RM” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 15. 1. Teren kategorii „RP”, wyznaczony w obrębie geodezyjnym Smardzów i oznaczony symbolem „G.S.1.RP” przeznaczona jest dla zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowy rolniczych.

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

- 1) zieleń;
- 2) uprawy rolne i ogrodnicze, w tym pod szkłem lub folią;
- 3) miejsca do parkowania dla pojazdów samochodowych i maszyn rolniczych związanych z przeznaczeniem określonym w ust. 1, w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych,
 - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
 - c) parkingów terenowych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem „G.S.1.RP” zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt;
- 2) otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyty do składowania obornika, komory fermentacyjne oraz zbiorniki biogazu rolniczego.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „G.S.1.RP” ustala się gabaryty nowych budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 1400 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku - 12 m;
- 3) dachy budynków – dach typu 35°-45°, z zastrzeżeniem, że w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 250 m², dopuszcza się także dachy typu do 25°.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „G.S.1.RP” określa się następującą kolorystykę nowej zabudowy:

- 1) dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 2) elewacje w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, a także pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.

6. Na terenie oznaczanym symbolem „G.S.1.RP” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki.

7. Na terenie oznaczanym symbolem „G.S.1.RP” ustala się minimalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 1,0.

8. Na terenie oznaczanym symbolem „G.S.1.RP” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Teren kategorii „ZP”, występujący w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła i oznaczony symbolem „G.K.1.ZP”, przeznaczana się **dla zieleni urządzonej**.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenie „G.K.1.ZP” dopuszcza się:

- 1) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) miejsca do parkowania dla pojazdów w formie parkingów terenowych.

3. Na terenie „G.K.1.ZP” zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Na terenie „G.K.1.ZP” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Teren kategorii „WS”, występujący w obrębie geodezyjnym Smardzów i oznaczony symbolem „G.S.2.WS”, przeznaczana się **dla powierzchniowych wód śródlądowych**.

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

- 1) użytki rolne;
- 2) zieleń.

3. Na terenie „G.S.2.WS” zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Na terenie „G.S.2.WS” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej.

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

§ 18. 1. Teren kategorii „WSR”, występujący w obrębie geodezyjnym Smardzów i oznaczony symbolem „G.S.1.WSR”, przeznaczana się **dla stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa**.

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

- 1) użytki rolne;
- 2) zieleń.

3. Na terenie „G.S.1.WSR” zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Na terenie „G.S.1.WSR” powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 19. 1. Tereny kategorii „O” przeznaczana się **dla punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych**.

2. Tereny kategorii „O” występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) Kurowice-Modła – oznaczonym symbolem K – teren o numerze porządkowym 1;

2) Smardzów – oznaczonym symbolem S – tereny o numerach porządkowych 1 i 2.

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

1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż związane z przeznaczeniem określonym w poprzednim ustępie, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;

2) zieleń;

3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

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

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

§ 20. 1. Tereny kategorii „RR” przeznacza się **dla użytkowania rolniczego.**

2. Tereny kategorii „RR” występują w następujących obrębach geodezyjnych:

1) Kurowice-Modła – oznaczonym symbolem K – tereny o numerach porządkowych 3 i 4;

2) Smardzów – oznaczonym symbolem S – tereny o numerach porządkowych 1 i 2.

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

4. Na rysunkach planu miejscowego nr 1 i 2 wyznacza się strefę, w zasięgu której dopuszcza się realizowanie budowli rolniczych.

5. Na terenach kategorii „RR” dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych służących obsłudze gruntów rolnych, o szerokości nie mniejszej niż 3 m.

6. Na terenach kategorii „RR” zbiorniki stosowane do przechowywania nawozów w stanie płynnym mogą być wyłącznie podziemne.

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

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 21. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa, przyjętego uchwałą nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 roku.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

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

Przewodniczący Rady:
Tadeusz Kozakowski

GMINA JERZMANOWA

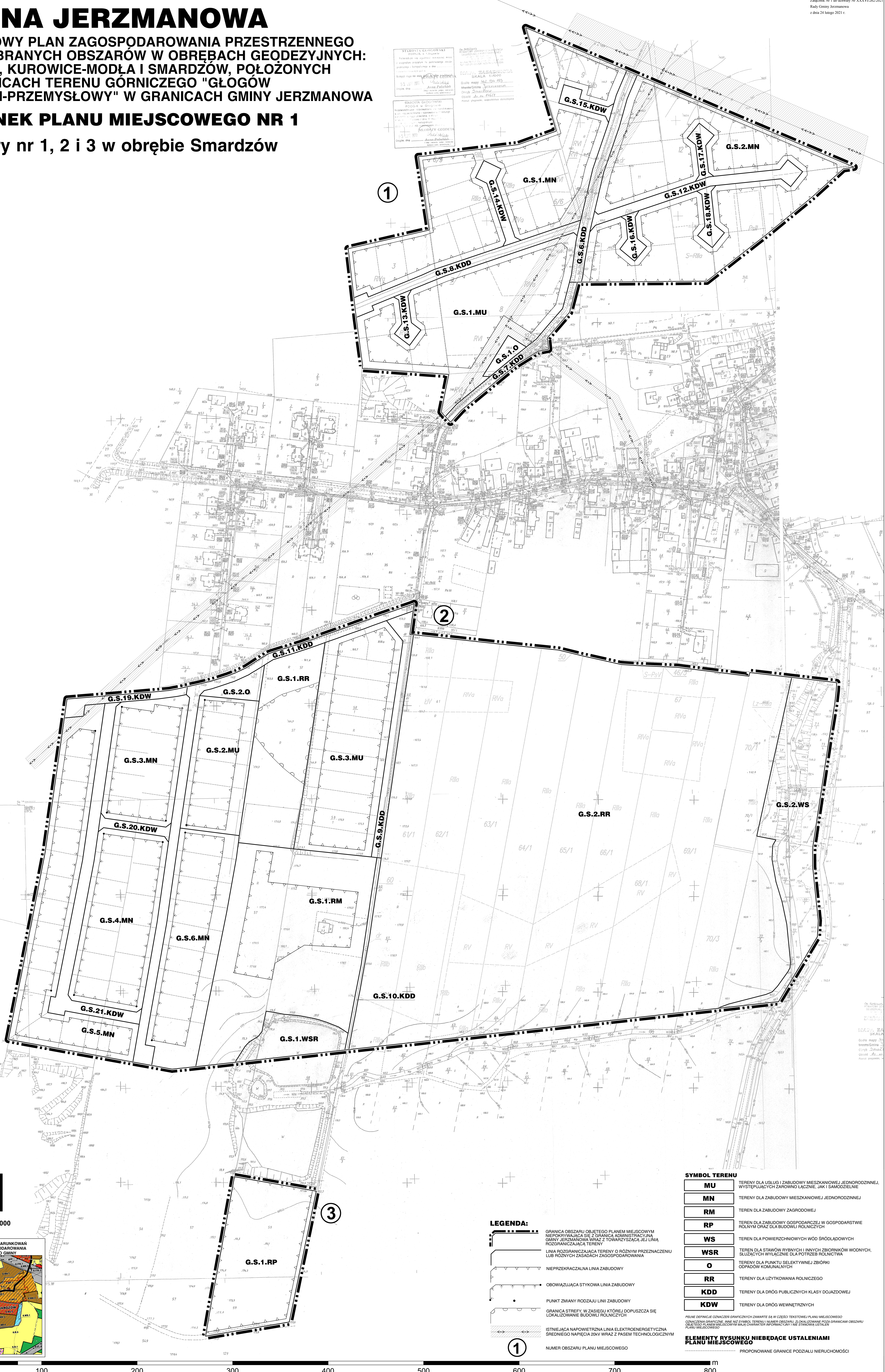
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBREBACH GEODEZYJNYCH: JACZÓW, KUROWICE-MODŁA I SMARDZÓW, POŁOŻONYCH W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO "GŁOGÓW GŁĘBOKI-PRZEMYSŁOWY" W GRANICACH GMINY JERZMANOWA

RYSunEK PLANU MiejsCOWego NR 1

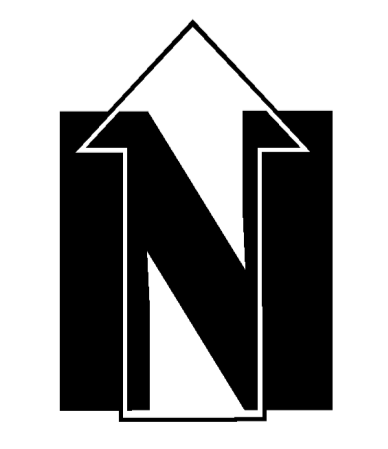
Obszary nr 1, 2 i 3 w obrębie Smardzów

STARSZYTA GEODEZYJKA
 PRACOWNIA GEODEZYJNA
 SKALA: 1:5000
 DATA: 09.04.2021

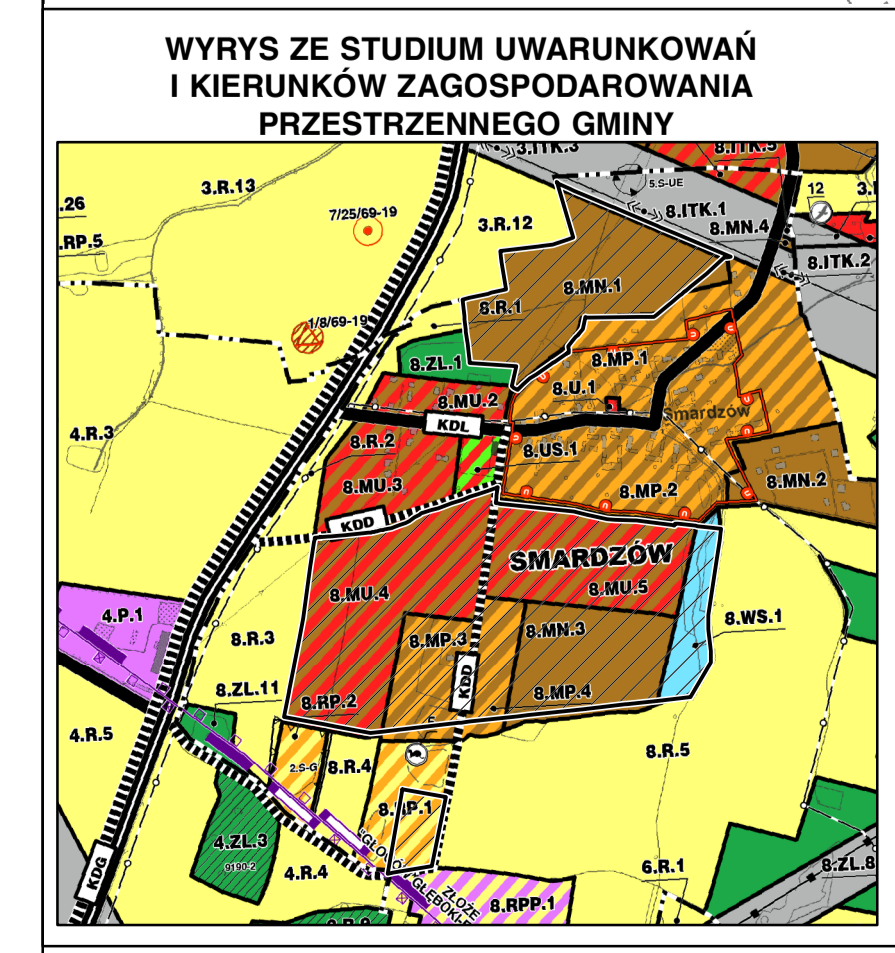
STARSZYTA GEODEZYJKA
 PRACOWNIA GEODEZYJNA
 SKALA: 1:5000
 DATA: 09.04.2021



ZASADNICZA
 PLAN 1:500
 DATA: 09.04.2021



SKALA: 1: 1000



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM NIEPOKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY JERZMANOWA WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ JEJ LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA STYKOWA LINIA ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- GRANICA STREFY W ZAKRESIE KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZOWANIE BUDOWLNI ROLNICZYCH
- ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

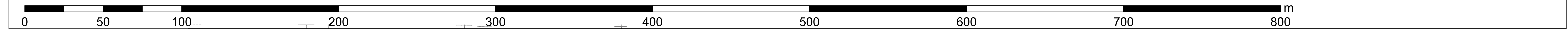
SYMBOL TERENU

MU	TEREN DLA USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
MN	TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RP	TEREN DLA ZABUDOWY GOSPODARCZEJ W GOSPODARSTWIE ROLNYM ORAZ DLA BUDOWLNI ROLNICZYCH
WS	TEREN DLA POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRODLĄDOWYCH
WSR	TEREN DLA STAWÓW RYBNYCH I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH, SŁUŻĄCYCH WYŁĄCZNIE DLA POTRZEB ROLNICTWA
O	TERENY DLA PUNKTU SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW KOMUNALNYCH
RR	TERENY DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
KDD	TERENY DLA DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DLA DRÓG WEWNĘTRZNYCH

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRANICZYCH ZAWARTY SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO
 OZNACZENIA GRANICZNE, ANEKSZ SYMBOL TERENY I NUMERY OBSZARÓW ZLOKALIZOWANE PODZIELNIE W OBSZARACH
 OBIĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY NIE STANOWIĄCZĄCE

ELEMENTY RYSUNKU NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

PROPONOWANE GRANICE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

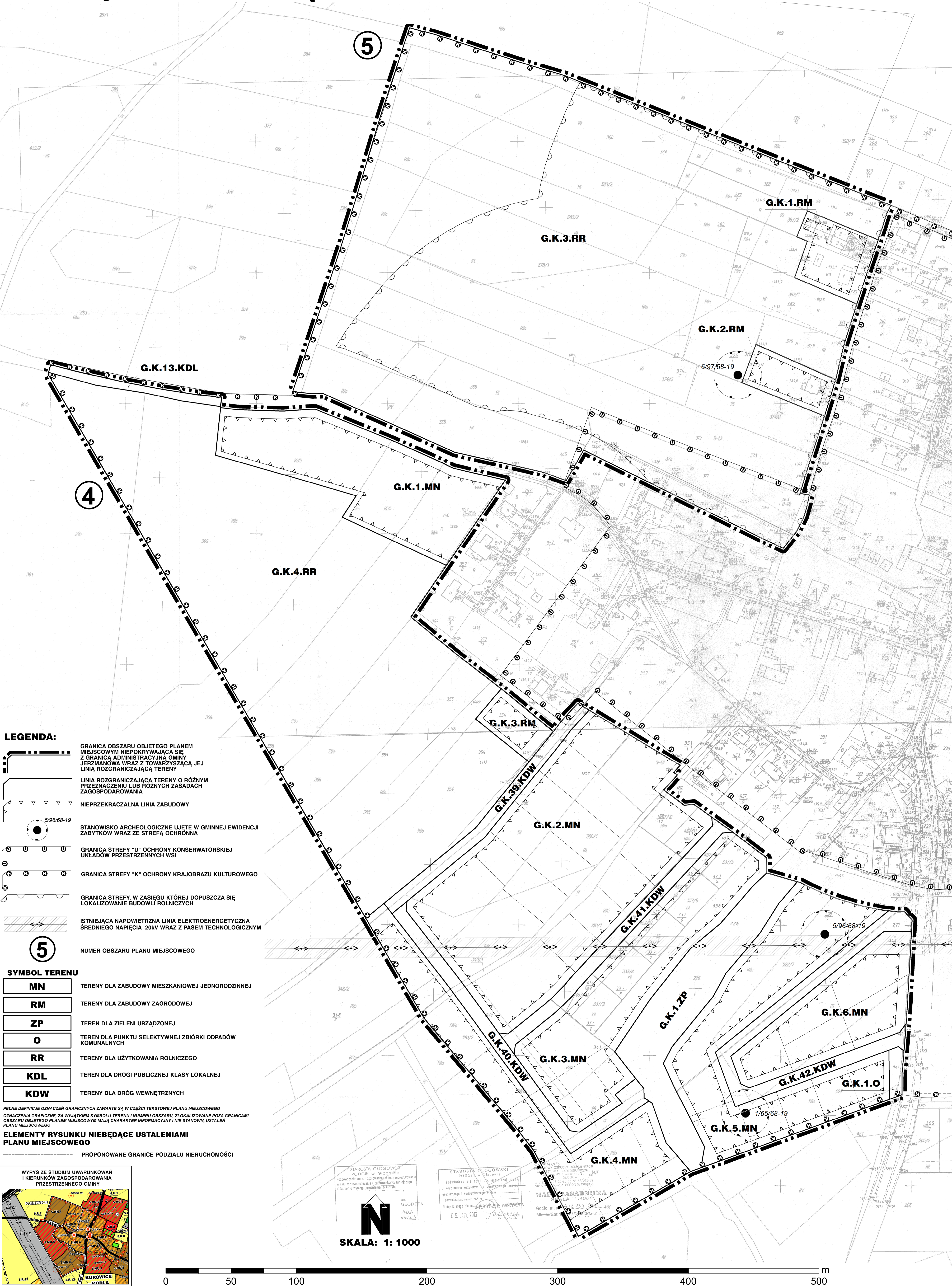


GMINA JERZMANOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: JACZÓW,
KUROWICE-MODŁA I SMARDZÓW, POŁOŻONYCH W GRANICACH
TERENU GÓRNICZEGO "GŁOGÓW GŁĘBOKI-PRZEMYSŁOWY"
W GRANICACH GMINY JERZMANOWA

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2

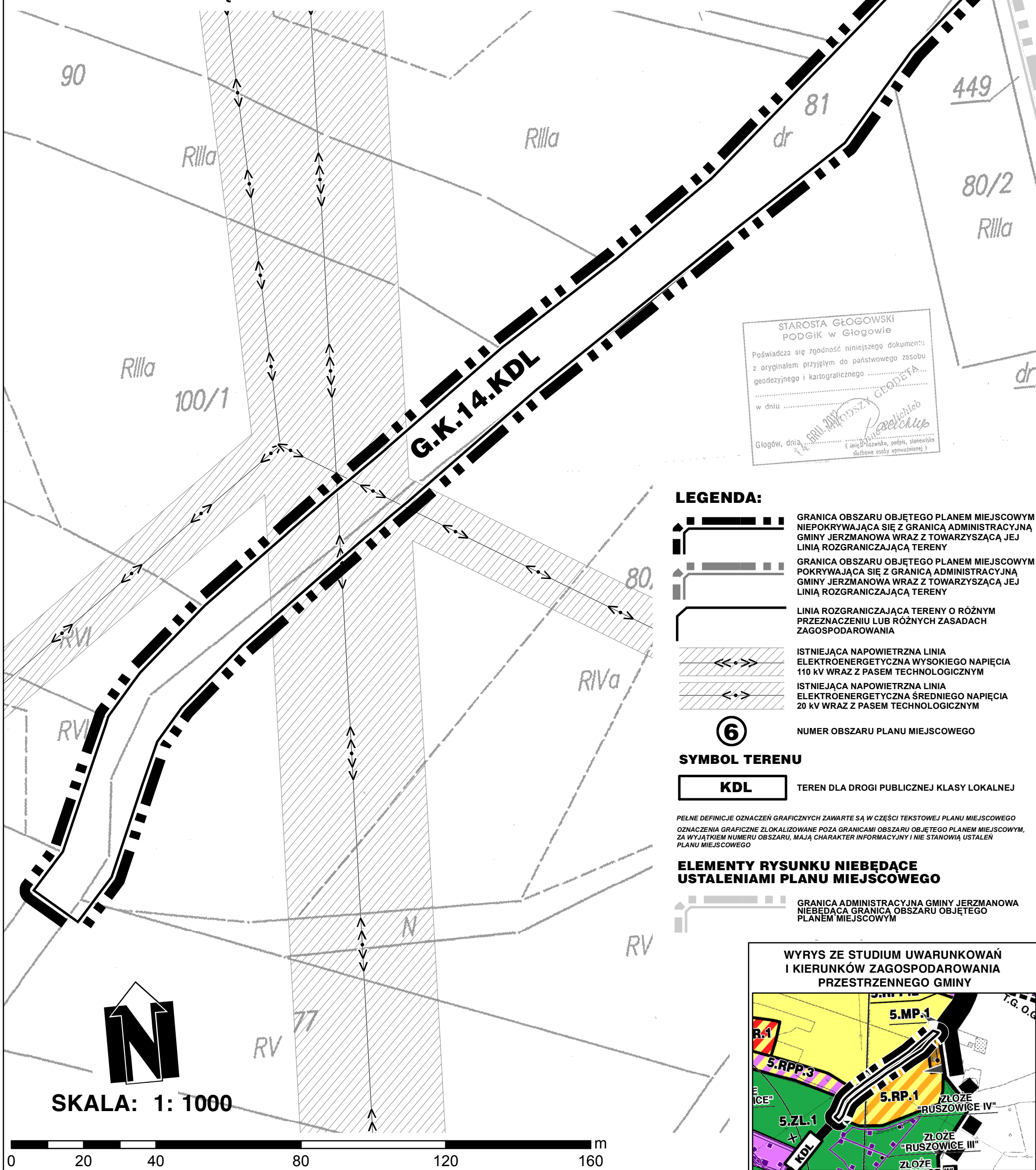
Obszary nr: 4 i 5 w obrębie Kurowice-Modła



GMINA JERZMANOWA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH:
JACZÓW, KUROWICE-MODŁA I SMARDZÓW, POŁOŻONYCH W
GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO "GŁOGÓW
GŁĘBOKI-PRZEMYSŁOWY" W GRANICACH GMINY JERZMANOWA

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3

Obszar nr 6 w obrębie Kurowice-Modła



STAROSTA GŁOGOWSKI
 PODGIK w Głogowie

Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjęłym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

w dniu

Głogów, dnia 14.05.2021

[Signature]
 (imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM NIEPOKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY JERZMANOWA WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ JEJ LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY JERZMANOWA WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ JEJ LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

6

NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

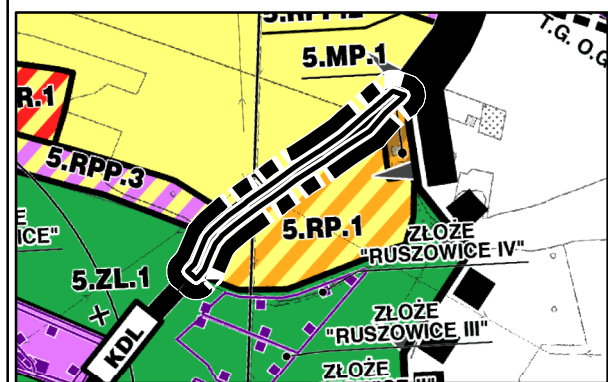
KDL TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO. OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEN PLANU MIEJSCOWEGO

ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY JERZMANOWA NIEBĘDĄCA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

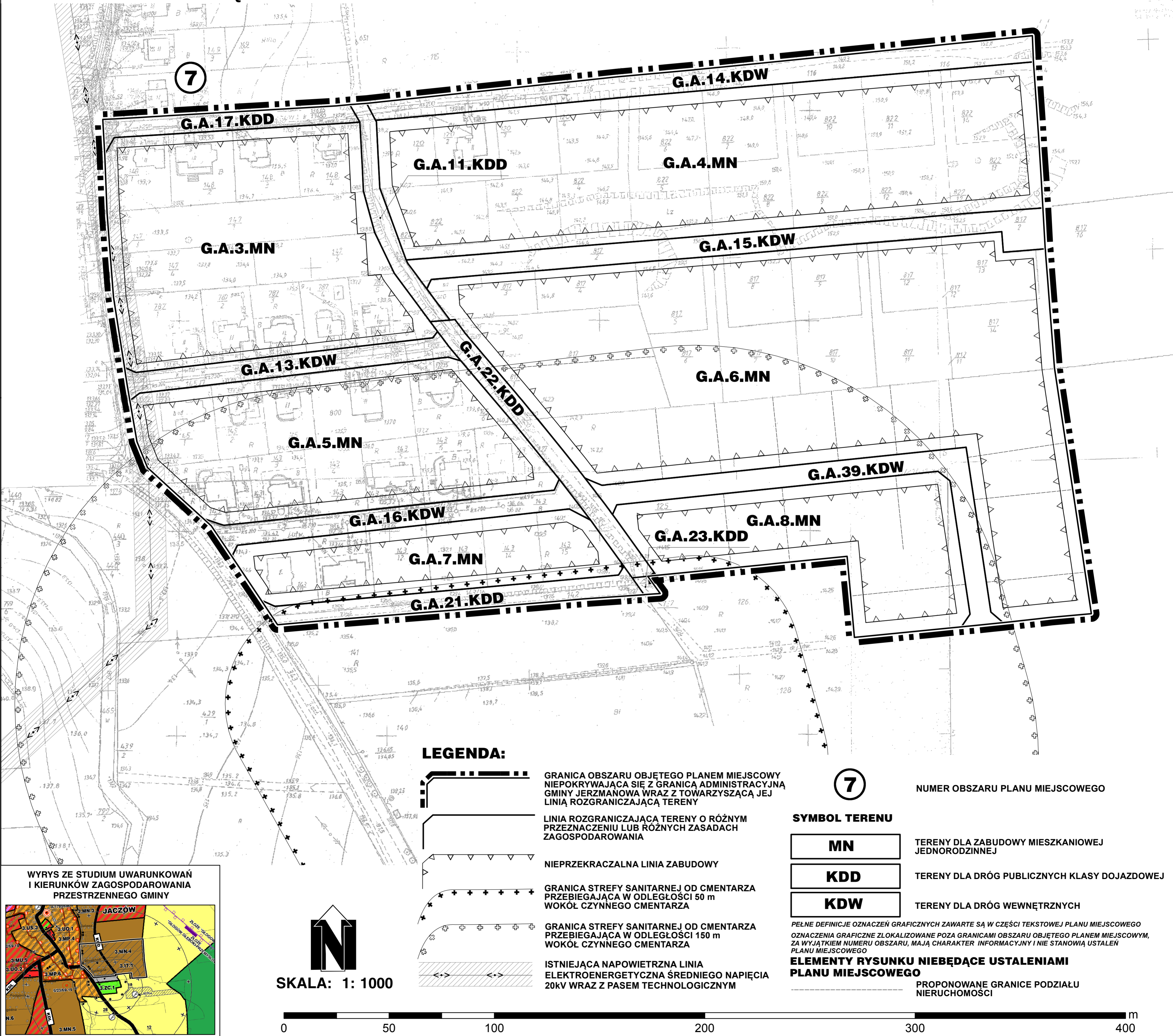


GMINA JERZMANOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: JACZÓW, KUROWICE-MODŁA I SMARDZÓW, POŁOŻONYCH W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO "GŁOGÓW GŁĘBOKI-PRZEMYSŁOWY" W GRANICACH GMINY JERZMANOWA

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 4

Obszar nr 7 w obrębie Jaczów



Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXVI/262/2021
Rady Gminy Jerzmanowa
z dnia 24 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Postulat zawarty w uwadze	Sposób rozpatrzenia uwagi
1	2	3	4
<p>Nieuwzględnione przez Wójta Gminy Jerzmanowa uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 24 marca 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa</p>			
1.	12.04.2017	<p>Postulat o zmianę przeznaczenia w projekcie planu działek rolnych nr 107/2 i 355 obręb Kurowice-Modła (wieś Kurowice) na działki budowlane z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W odniesieniu do działki nr 107/2 we wsi Kurowice, uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż działka ta położona jest poza granicami obszaru objętego przedmiotowym projektem planu.</p> <p>W odniesieniu do działki nr 355 położonej we wsi Kurowice uwaga nieuwzględniona ze względu na brak wymaganej przepisami prawa zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjne występujących na przedmiotowej działce.</p> <p>Należy podkreślić, że wprowadzenie w projekcie planu miejscowego na gruntach rolnych klasy I-III innego niż rolnicze przeznaczenie terenu bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stanowi istotne naruszenie prawa w zakresie procedury planistycznej. Tym samym, jest podstawą do unieważnienia uchwalonego planu miejscowego przez Wojewodę Dolnośląskiego.</p> <p>Warto także wyjaśnić, że w procedurze sporządzania projektu planu Wójt Gminy Jerzmanowa wystąpił z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia nie tylko przedmiotowej działki nr 355, ale także innych działek rolnych objętych projektem planu, dla których do tej pory nie udało się uzyskać stosownej zgody. W odpowiedzi na wystąpienie Wójta wpłynęła Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo nr GZ.tr.057-602-674/14 z dnia 5.02.2015 r. odmawiająca wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, podtrzymana dla większości terenów drugą Decyzją (pismo nr</p>

			<p>GZ.tr.057-602-175/15 z dnia 18.08.2015 r.), wydaną w odpowiedzi wniosek Wójta o ponowne rozpatrzenie sprawy. Również złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-175/15 nie przyniosła pożądanego skutku, gdyż Sąd oddalił skargę Wójta utrzymując Decyzję Ministra w mocy. Wykorzystano wszystkie środki zmierzające do otrzymania pozytywnej decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne.</p>
2.	13.04.2017	<p>Postulat o zmianę przeznaczenia w projekcie planu działek rolnych nr 366 i 372 obręb Kurowice-Modła (wieś Kurowice) na działki budowlane z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak wymaganej przepisami prawa zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjne występujących na przedmiotowych działkach.</p> <p>W odniesieniu do działek nr 366 i 372 położonych we wsi Kurowice należy wyjaśnić, iż niemożliwe było uwzględnienie wnioskowanej w uwagach zmiany dotychczasowego przeznaczenia rolniczego na działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej, ze względu na brak wymaganej przepisami prawa zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjne na cele nierolnicze i nieleśne.</p> <p>Należy podkreślić, że wprowadzenie w projekcie planu miejscowego na gruntach rolnych klasy I-III innego niż rolnicze przeznaczenie terenu bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stanowi istotne naruszenie prawa w zakresie procedury planistycznej. Tym samym, jest podstawą do unieważnienia uchwalonego planu miejscowego przez Wojewodę Dolnośląskiego.</p> <p>Warto także wyjaśnić, że w procedurze sporządzania projektu planu Wójt Gminy Jerzmanowa wystąpił z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia nie tylko przedmiotowych działek nr 366 i 372, ale także innych działek rolnych objętych projektem planu, dla których do tej pory nie udało się uzyskać stosownej zgody. W odpowiedzi na wystąpienie Wójta wpłynęła Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo nr GZ.tr.057-602-674/14 z dnia 5.02.2015 r. odmawiająca wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, podtrzymana dla większości terenów drugą Decyzją (pismo nr GZ.tr.057-602-175/15 z dnia 18.08.2015 r.), wydaną w odpowiedzi wniosek Wójta o ponowne rozpatrzenie sprawy. Również złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-175/15 nie przyniosła pożądanego skutku, gdyż Sąd oddalił skargę Wójta utrzymując Decyzję Ministra w mocy. Wykorzystano wszystkie środki zmierzające do otrzymania pozytywnej decyzji na zmianę</p>

			przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne.
3.	04.05.2017	<p>Gmina winna skorzystać ze swojego prawa władztwa planistycznego i cały planowany obszar przeznaczyć pod zabudowę jednorodziną z ewentualną możliwością usługową, co spowodowałoby, że działki 58/1, 56 i 54 oraz 57 położone w obrębie Smardzów stanowiłyby spójny obszar ładu przestrzennego. Brak spójności powoduje naruszenia art. 2 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym, a co za tym idzie sprzeczność z prawem. Jeżeli gmina nie skorzystała ze swojego prawa wynikającego z art. 4 UPZP winna na danym obszarze pozostawić tereny rolnicze z możliwością zabudowy jedynie budowli rolniczych, jak na działce 57.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, gdyż przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie naruszają art. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym (ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju), a ponadto pozwolą na realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jak i dalsze funkcjonowanie zabudowy zagrodowej na działkach nr 57, przy uwzględnieniu określonych w projekcie planu warunków.</p> <p>Działki nr 58/1, 56, 54, 57 położone są w graniach obszaru nr 2 wskazanego na rysunku projektu planu nr 1.</p> <p>Aby wyjaśnić główne uwarunkowania i kierunki rozwoju tej części wsi Smardzów, w obrębie której znajdują się przedmiotowe działki, należy przeanalizować sytuację planistyczną na tym całym obszarze nr 2 projektu planu oraz istniejący stan zagospodarowania.</p> <p>Działki nr 58/1, 56, 54, 57 są działkami rolnymi, przeznaczonymi na ten cel w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2010 r. Podczas sporządzania tego planu podjęto bezskuteczną próbę uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia na cele związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną była wówczas i jest zgodna nadal z kierunkiem rozwoju przestrzennego określonym w Studium. Z tego też względu, na etapie sporządzania niniejszego projektu planu, przeznaczono działki nr 58/1, 56, 54, zgodnie z wolą ich właścicieli, dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Natomiast w odniesieniu do działki nr 57 i 58/2 wnioskowaną funkcją była zabudowa zagrodowa i obsługa rolnictwa, magazyny zbożowe, suszarnie, budynki inwentarskie, przechowywanie i obsługa maszyn rolniczych.</p> <p>Należy podkreślić, że na działce nr 58/2 jest wniesiony <u>budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący</u>, wybudowany w oparciu o pozwolenie na budowę nr BP-7351-3-155/03/04. Na mocy obowiązującego w momencie wydawania pozwolenia na budowę planu miejscowego z 2001 r. na działce mogła powstać zabudowa zagrodowa na terenach otwartych (poza granicami zainwestowania wiejskiego), jednakże pod warunkiem uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki (będący częścią projektu budowlanego) usytuowania wszystkich obiektów gospodarstwa rolnego. Budynek gospodarczy związany z gospodarstwem został wzniesiony na działce nr 57.</p>

			<p>Z gospodarstwem rolnym związane są także budowle rolnicze, w tym związane z przechowywaniem płodów rolnych. Jednakże już w planie miejscowym uchwalonym w 2010 r. ograniczono nie tylko obszar dla lokalizacji takich budowli, ale przed wszystkim odgraniczono ich wysokość do 7 m. Zatem wydane dla działki nr 57 pozwolenie na budowę silosów na zboże, jako budowli rolniczych, mogło pozwolić wyłącznie na lokalizację silosów do 7 m wysokości i tylko w północnej części działki nr 57 (w strefie lokalizacji budowli rolniczych). Inne warunki budowy silosów naruszałyby ustalenia planu miejscowego.</p> <p>Przechodząc do postulatów zawartych w uwadze, nie jest możliwe spełnienie postulatu Autora uwagi o przeznaczenia wszystkich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia działki nr 57 (Wójt nie występowała o taką zgodę, gdyż właściciel działki wnioskował o funkcje rolnicze, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia).</p> <p>Zmiana projektu planu w tym zakresie wymagałaby zgody właściciela działki nr 57 i 58/2 na zmianę przeznaczenia, cofnięcie się z procedurą planistyczną do momentu opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz składania wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Spowodowałoby to odsunięcie momentu uchwalenia projektu planu o kolejne miesiące, nie mając pewności czy Minister wyraziłby stosowną zgodę.</p> <p>Drugą przedstawioną przez Autora uwagi sugestią jest pozostawienie na całym obszarze terenów rolnych z możliwością realizacji budowli rolniczych do 7 m wysokości. Taki scenariusz wiązałby się z nieuwzględnieniem wniosków właścicieli działek przeznaczonych w projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej o odstąpieniu do przeznaczenia działek dla zabudowy mimo uzyskanej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wówczas procedurę sporządzania projektu planu należałoby powtórzyć w niezbędnym zakresie.</p> <p>Należy jednak pamiętać, że Wójt Gminy Jerzmanowa sporządzając projektu planu, zgodnie z definicją „ładu przestrzennego” przy kształtowaniu przestrzeni i ustalaniu zasad jej zagospodarowania, uwzględnił między innymi uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz społeczno-gospodarcze, w tym wynikające z istniejącego sposobu zagospodarowania, z ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych i wydanych na ich podstawie decyzji administracyjnych. W projekcie planu stworzono zatem warunki</p>
--	--	--	---

			<p>dla rozwoju - w uporządkowanych relacjach - zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do najważniejszych z nich odniesiono się poniżej.</p> <p>Na podstawie opisanych powyżej uwarunkowań dla działki nr 58/2 w projekcie planu ustalono:</p> <ul style="list-style-type: none">· dla północnej część działki, na której jest zlokalizowany jest budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej – przeznaczenia dla zabudowy zagrodowej (symbol „G.S.1.RM”);· dla południowy część działki – przeznaczenie zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania – dla stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa (symbole G.S.1.WSR”). <p>W odniesieniu do działki nr 57 w projekcie planu ustalono:</p> <ul style="list-style-type: none">· dla północnej części działki - dla użytkowania rolniczego (symbole „G.S.1.RR”) z wyznaczoną niewielką strefą, w zasięgu której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych do wysokości 7 m, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym;· dla południowy część działki – część działki, na której zlokalizowany jest budynek gospodarczy – dla zabudowy zagrodowej (symbol „G.S.1.RM”). <p>W celu wyeliminowania potencjalnych uciążliwości związanych z zabudową zagrodową na terenie „G.S.1.RM” w projekcie planu między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none">· wykluczono możliwość lokalizacji otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego;· ustalono wysokość budowli rolniczych na max 7 m, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego;· zakazano wznoszenia nowych lub rozbudowy i przebudowy obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy 8 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), co pozwoli na utrzymanie skali prowadzonej obecnie hodowli ptactwa a uniemożliwi jej znaczne powiększenie;· linie zabudowy znacznie odsunięto od położonego na północ terenu „G.S.3.MU” oraz od leżącego po zachodniej terenu „G.S.6.MN”. <p>W projekcie planu stworzono zatem warunki dla współistnienia w porządkowych relacjach istniejącej zabudowy zagrodowej w jednym gospodarstwie rolnym na działkach nr 57 i 58/2, jak i powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej, tym na działkach nr 58/1, 56 i 54. Również realizacja budowli rolniczych w oparciu o powyższe zasady nie powinna stwarzać ponadnormatywnych</p>
--	--	--	---

			<p>uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, a tym samym nie stanowi zagrożenia dla ładu przestrzennego. W celu umożliwienia dalszego rozwoju gospodarstwa rolnego, ale poza obszarem planowanej zabudowy mieszkaniowej, w projekcie planu wyznaczono na działce nr 59 teren „G.S.1.RP” dla realizacji zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowli rolniczych (za wyjątkiem otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego). Jest o teren oddalony od obszarów planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczono na nim budowle rolnicze o maksymalnej wysokości 26 m.</p> <p>Warto także podkreślić, że wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej było możliwe, gdyż na te grunty udało się uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Na tereny położone po wschodniej stronie obszaru nr 2 projektu planu takiej zgody już nie otrzymano, dlatego w projekcie planu grunty te pozostawiono w użytkowaniu rolniczym (symbol „G.S.2.RR”).</p> <p>Biorąc wszystkie argumenty po uwagę oraz opisane powyżej ustalenia projektu planu uwagę odrzuca się.</p>
4.1.	04.05.2017	<p>Postulat o zmianę zapisów dotyczących części działki nr 58/2 obręb Smardzów (oznaczonej w projekcie planu symbolem G.S.1.RM) - w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej i wyznaczenia jej w odległości 10 m od granicy działki.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zbliżenia się nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej do 10 m od granicy działki.</p> <p>Zgodnie z Projektem zagospodarowania terenu będącym załącznikiem do decyzji Starosty Powiatowego w Głogowie BP-7351-3-155/03/04 z dnia 27.01.2004 r., na działce mogły powstać dwa budynki: budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Obydwa budynki mieszczą się wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy umożliwiając tym samym realizację pozwolenia na budowę. Linie zabudowy wyznaczają większy obszar możliwej zabudowy niż to wynika z pozwolenia na budowę, aby umożliwić dalszy rozwój zabudowy zagrodowej, jednakże nie umożliwiono zbytniego zbliżenia się nowych budynków do terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p>
4.2.		<p>Postulat o zmianę zapisów dotyczących części działki nr 58/2 obręb Smardzów (oznaczonej w projekcie planu symbolem G.S.2.RR - tereny dla użytku rolnego) na zapis RM umożliwiający zaplanowaną zabudowę zagrodową w południowej części działki aż do zbiornika wodnego.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia obszaru możliwej zabudowy przez zmianę linii zabudowy, gdyż projekt zagospodarowania działki pod zabudowę zagrodową, będący podstawą do wydania pozwolenia na budowę BP-7351-3-155/03/04 z dnia 27.01.2004 r. dla działki nr 58/2, nie zakładał realizacji zabudowy w południowej części działki.</p> <p>Uwaga w zakresie przeznaczenia południowej części działki aż do zbiornika wodnego dla zabudowy zagrodowej została uwzględniona przez Wójta Gminy Jerzmanowa poprzez zwiększenie zasięgu</p>

			terenu „G.S.1.RM”. Projekt planu po tej zmianie został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W projekcie planu umożliwiono liniami zabudowy natomiast realizację zabudowy w kierunku działki nr 57 przeznaczonej również dla zabudowy zagrodowej, będącej własnością Autora uwagi.
4.3		Postulat o (Rozdział 4 § 5 ust. 11) wyłącznie z zapisanych w paragrafie ograniczeń dotyczących formy dachów na obiektach budowlanych w zabudowie na terenach RM.	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenie z regulacji dotyczących form dachów zabudowy na terenach „RM”, gdyż stanowiłoby to naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z wymogami w/w rozporządzenia, w ustaleniach projektu planu dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy określić linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrię dachu. Nie można zatem wyłączyć z tych regulacji zabudowy na terenie „RM”.</p> <p>Jednakże rozpatrując uwagę Wójta Gminy Jerzmanowa uwzględnił intencję zmniejszenia rygorów dotyczących formy dachów zabudowy wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, uwzględniając charakter tych obiektów. W projekcie planu dopuszczono zatem na terenie „G.S.1.RM” możliwości realizacji w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 350 m², w których nie ma mieszkań, oprócz dachu dach typu 35°-45° lub typu sąsiedzkiego, także dachu o nachyleniu połąci do 25°. Dla budowy rolniczych, gdyby miały formę budynku, dach ustalono w przedziale 0°-80°.</p> <p>Po dokonanych zmianach, zapis § 5 ust. 10 (dawny ust. 11) mówiący, iż regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, pozwoli na wypełnienie wymogu rozporządzenia oraz ułatwią realizację obiektów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej. Skorygowany projekt planu był przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</p>
5.1.	04.05.2017	Postulat o zmianę zapisów dotyczących części działki nr 57 obręb Smardzów, (oznaczonej w projekcie planu symbolem G.S.1.RR - tereny dla użytku rolnego) poza wyznaczoną granicą strefy, w zasięgu, której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych i poza	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia północnej części działki z dotychczasowego użytkowania rolniczego na tereny obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa, produkcji rolnej.</p> <p>Północna część działki położona jest pomiędzy terenami przeznaczonymi w projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niepożądane jest zatem wprowadzenia w tym</p>

		<p>terenem oznaczonym RM, na zapis: RPO (tereny obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa, produkcji rolnej) - na południe od strefy i na zapis: terenu o symbolu RM (tereny dla zabudowy zagrodowej) - na północ od strefy.</p>	<p>miejscu nowych obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa, produkcji rolnej. W projekcie planu dla tej części działki utrzymano ustalenia obowiązującego planu miejscowego, z przeznaczeniem dla użytkowania rolniczego z prawem do lokalizacji - w wyznaczonej strefie - budowli rolniczych o wysokości nieprzekraczającej 7 m. Realizacja budowli rolniczych w oparciu o powyższe zasady nie powinna stwarzać ponadnormatywnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Należy podkreślić, że wydane dla działki nr 57 pozwolenie na budowę silosów na zboże, jako budowli rolniczych, mogło pozwolić wyłącznie na lokalizację silosów do 7 m wysokości i tylko w północnej części działki nr 57 (w strefie lokalizacji budowli rolniczych). Inne warunki budowy silosów naruszałyby ustalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy na całej działce nr 57. Zabudowa została dopuszczona wyłącznie w granicach terenu „G.S.1.RM”, na którym ustalono linie zabudowy w oparciu o istniejące na działce zabudowania gospodarcze i inne towarzyszące zabudowie zagrodowej.</p>
5.2.		<p>Postulat o konsekwentne wyznaczenie i uwzględnienie (analogicznie do obowiązującego planu) strefy minimum 50 m (70 m od strony zawietrznej) - od granic strefy w zasięgu, której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem G.S.1.R - do najbliższych granic terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami : „MU”, „MNn”, „MNi”, „UO”, „U”, „UT”, „ZC”, „US”, „PE”, „WS”.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenie strefy minimum 50 m (70 m od strony zawietrznej) dla lokalizowania budowli rolniczych.</p> <p>W projekcie planu utrzymuje się ustalenia dotyczące zasad lokalizacji budowli rolniczych wynikające z obowiązującego planu miejscowego, aby nie uniemożliwić właścicielowi terenu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.</p> <p>Zaproponowana w uwadze zasada wyznaczania strefy dla lokalizacji budowli rolniczych na terenach rolnych nie jest zgodna z ustaleniami planu obowiązującego i powoduje powiększenie obszaru możliwej lokalizacji budowli rolniczych.</p> <p>W obowiązującym obecnie <i>miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki – Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa</i>, przyjętym uchwałą nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r., w celu ograniczenia ewentualnych uciążliwości związanych z lokalizacją budowli rolniczych, a tym samym w celu zapewnienia warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy będącego podstawą ładu przestrzennego, określono następujące zasady lokalizacji budowli rolniczych:</p> <p>a) nie można ich realizować w odległości większej niż 200 m od granic terenów, na których dopuszczono budowę i obiekty służące produkcji</p>

			<p>rolniczej; zapis ten ogranicza rozpraszanie zabudowy, ale jednocześnie pozwala na pewną kontynuację funkcji na terenach rolniczych, ale już bez prawa wznoszenia budynków;</p> <p>b) nie można ich realizować w odległości mniejszej niż 50 m od granic terenów wrażliwych na ewentualne uciążliwości, czyli np. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>c) ograniczono wysokość budowli, w tym budowli rolniczych do 7 m.</p> <p>Wyznaczoną na tej podstawie strefę dla budowli rolniczych wprowadzono do projektu planu miejscowego i utrzymano parametry wysokościowe tych budowli.</p>
5.3.	Postulat o wyłączenie z zapisanych w paragrafie 5 (Rozdział 4 § 5 ust. 8 pkt 1, 2, 3) ograniczeń terenów dotyczących terenów oznaczonych symbolem MR, RPO i RR i nie ograniczanie proporcji i ograniczenie wysokości do 26m.		<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenia z zapisanych w § 5 ust. 8 pkt 1, 2, 3 ograniczeń dotyczących terenów oznaczonych symbolami „MR”, „RPO” (obecnie "RM") i „RR” i nie ograniczanie proporcji i ograniczenie wysokości do 26 m, gdyż ustalone w § 5 ust. 8 projektu planu ograniczające maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami służą ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego.</p> <p>W odniesieniu do budowli rolniczych, ich wysokości na terenach rolnych „RR” i terenach „RM” z towarzyszącą zabudową mieszkaniową ograniczono do 7 m, zaś na terenie „RP” przeznaczonym dla zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowli rolniczych, oddalonym od terenów zabudowy mieszkaniowej, wysokości zwiększono do 26 m</p>
5.4.	Postulat o wyłączenie z zapisanych w paragrafie 5 (Rozdział 4 § 5 ust. 11) ograniczeń dotyczących formy dachów na obiektach budowlanych w zabudowie na terenach RM, RPO, RR.		<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenie z regulacji dotyczących form dachów zabudowy na terenach RM, RPO (obecnie w zasięgu terenu „RM”) i RR, gdyż stanowiłoby to naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z wymogami w/w rozporządzenia, w ustaleniach projektu planu dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy określić linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrię dachu. Nie można zatem wyłączyć z tych regulacji zabudowy na terenie „RM”.</p> <p>Jednakże rozpatrując uwagę Wójta Gminy Jerzmanowa uwzględnił intencję zmniejszenia rygorów dotyczących formy dachów zabudowy wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, uwzględniając charakter tych obiektów. W projekcie</p>

			<p>planu dopuszczono zatem na terenie „G.S.1.RM” możliwości realizacji w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 350 m², w których nie ma mieszkań, oprócz dachu dach typu 35°-45° lub typu sąsiedzkiego, także dachu o nachyleniu połąci do 25°. Dla budowy rolniczych, gdyby miały formę budynku, dach ustalono w przedziale 0°-80°.</p> <p>Po dokonanych zmianach, zapis § 5 ust. 10 (dawny ust. 11) mówiący, iż regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, pozwoli na wypełnienie wymogu rozporządzenia oraz ułatwi realizację obiektów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej.</p> <p>Skorygowany projekt planu był przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</p>
6.	04.05.2017	<p>Postulat o zapoznanie się z uwagami dotyczącymi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów głęboki-przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa - Wieś Smardzów, zawartymi w:</p> <p>1) uwadze złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów;</p> <p>2) uwadze złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie odrzucenia uwagi zwrasto w niniejszej tabeli w wierszach 4.1-4.3 oraz 5.1-5.4.</p> <p>Do przedmiotowego pisma zostały dołączone kopie dwóch rozpatrywanych powyżej uwag</p> <p>1) uwagi złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów, o której rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła w sposób określony niniejszej tabeli w wierszach 4.1-4.3;</p> <p>2) uwagi złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów, o której rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła w sposób określony niniejszej tabeli w wierszach 5.1-5.4.</p>
7.	16.05.2017	<p>Postulat o zmianę przeznaczenia części działki nr 56 obręb Smardzów z przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej G.S.2.MU na tereny tylko usługowe, ze względu na lokalizację silosów na działce nr 57 w Smardzowie.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykluczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej z ustaleń dla terenu „G.S.2.MU” i przeznaczenia terenu wyłącznie dla zabudowy usługowej.</p> <p>Utrzymuje się przeznaczenie dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie, ze względu na przedstawione w uwadze powody rezygnacji z funkcji mieszkaniowej.</p> <p>Z treści uwagi wynika, że powodem rezygnacji z funkcji mieszkaniowej na omawianej działce są obawy Autorów uwagi o ponadnormatywne oddziaływanie silosów, których realizacji jest planowana na działce sąsiedzkiej nr 57. Należy jednak podkreślić, że realizacja budowli rolniczych w oparciu o zasady określone w projekcie planu nie powinna stwarzać ponadnormatywnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, a tym samym zagrożenia dla ładu przestrzennego, bowiem silosy w części północnej działki nr 57 mogą być realizowane wyłącznie w zasięgu strefy dla realizacji budowli</p>

			<p>rolniczych i nie mogą być wyższe niż 7 m. Również zabudowa zagrodowa dopuszczona na części działki nr 57 nie powinna stwarzać uciążliwości dla innego rodzaju zabudowy, gdyż w projekcie planu w ramach zabudowy zagrodowej ograniczono wielkość chowu i hodowli zwierząt do 8 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza.</p> <p>Należy także podkreślić, że w celu umożliwienia dalszego rozwoju gospodarstwa rolnego, ale poza obszarem planowanej zabudowy mieszkaniowej, w projekcie planu wyznaczono na działce nr 59 teren „G.S.1.RP” dla realizacji zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowli rolniczych (za wyjątkiem otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego). Jest o teren oddalony od obszarów planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczono na nim budowle rolnicze o maksymalnej wysokości 26 m, a zatem to jest teren znacznie atrakcyjniejszy dla realizacji budowli rolniczych niż tereny „RM”.</p> <p>Ponadto należy podkreślić, że na mocy ustaleń projektu planu będzie możliwa realizacja zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, co wypełnia postulat zawarty w uwadze, bez konieczności zmiany projektu planu w tym zakresie.</p>
8.	16.05.2017	<p>Postulat o ujęcie do przekwalifikowania działki rolnej nr 354 obręb Kurowice-Modła na działkę z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną ze względu na rozpoczętą budowę domu jednorodzinnego na tej działce.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymaganej ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntów, jakie występują na ww. działkach.</p> <p>Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymaganej ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntów, jakie występują na ww. działkach. Należy podkreślić, że próba uwzględnienia tych uwag poprzez wprowadzenie w projekcie planu miejscowego na gruntach rolnych klasy I-III innego niż rolnicze przeznaczenie terenu bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stanowi istotne naruszenie prawa w zakresie procedury planistycznej. Tym samym, jest podstawą do unieważnienia uchwalonego planu miejscowego przez Wojewodę Dolnośląskiego.</p> <p>Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Jerzmanowa dla części działki nr 354 poprzez zmianę przeznaczenia w projekcie planu dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, na podstawie wydanego 17 września 2009 r. prawomocnego</p>

			pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem, budynku gospodarczego, przydomowej oczyszczalni ścieków w ramach zabudowy zagrodowej (decyzja Nr AB-7351-3-113/09).
Nieuwzględnione przez Wójta Gminy Jerzmanowa uwagi złożone do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 sierpnia 2020 r. do 11 września 2020 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa			
9.1	25.08.2020	Postulat o zmianę w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 58/1 (obecnie 58/4) obręb Smardzów od działki 57 poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od działki sąsiedniej, jak dla całego obszaru objętego zmianą planu zagospodarowania.	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie postulowanej przez Autora uwagi odległości, na jaką miałby być przesunięta linii zabudowy wyznaczona od zachodniej granicy terenu „G.S.3.MU”, z uwagi na potrzebę zachowania dystansu pomiędzy planowaną zabudową na strefą, w której mogą zostać zlokalizowane budowle rolnicze.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się w zakresie postulowanej przez Autora uwagi odległości przesunięcia linii zabudowy wyznaczonej od zachodniej granicy terenu „G.S.3.MU”. Autor wniósł o odsunięcie linii zabudowy od zachodniej granicy działki z działką sąsiednią nr 57 na odległość 4 m. Linia zabudowy została skorygowana w wyniku rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Jerzmanowa, ale nie na odległość 4 m, co zważywszy na dopuszczenie – zgodnie z obowiązującym planem – na sąsiedniej działce możliwości lokalizacji budowli rolniczych o wysokości do 7 m, jest odległością niewystarczającą dla zapewnienia odpowiednich warunków dla przyszłej zabudowy. W projekcie planu ustalono linie zabudowy od granicy z działką nr 57 w odległości 15 m.</p>
9.2		Postulat o zmianę przebiegu drogi G.S.9.KDD, poprzez wyznaczenie jej przebiegu w równych częściach po działce 58/1 i 61/1 obręb Smardzów.	<p>Uwaga nieuwzględniona w części odnoszącej się do zmiany przebiegu drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem „G.S.9.KDD” ze względu na brak zgody na zmianę przeznaczenia działki, kosztem której miałyby nastąpić poszerzenie drogi.</p> <p>Droga „G.S.9.KDD” została wyznaczona w projekcie planu śladem istniejącej drogi na działce nr 60, z uwzględnieniem poszerzenia jej do 10 m kosztem działki Autora uwagi. Autor uwagi wniósł o wyznaczenie poszerzenia drogi „G.S.9.KDD” symetrycznie względem działki nr 60, tj. częściowo kosztem działek nr 61/1, położonej po drugiej stronie istniejącej drogi. Takie rozwiązanie zostało zaproponowane w projekcie planu na etapie uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty na działce nr 61/1, ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntów, wymagały uzyskania stosownej zgody, której nie udało się jednak otrzymać. Z tego też względu</p>

			<p>działkę nr 61/1 pozostawiono w użytkowaniu rolniczym i nie można jej kosztem wyznaczyć poszerzenia drogi „G.S.9.KDD”. Wydzielenia tej drogi o parametrach drogi dojazdowej, jest niezbędne dla prawidłowej obsługi terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na brak możliwości wydzielenia w projekcie planu drogi „G.S.9.KDD” w inny sposób, uwagę odrzuca się pozostawiając projekt planu bez zmian.</p>
9.3		<p>Postulat o ujęcie dróg wewnętrznych na działce 58/1 obręb Smardzów według Rysunek nr 2 stanowiącego załącznik do uwagi.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części odnoszącej się do ujęcia w projekcie planu dróg wewnętrznych na działce nr 58/4 według koncepcji załączonej do złożonej uwagi, ze względu na wady zaproponowanego układu komunikacyjnego.</p> <p>Zaproponowany przez Autora uwagi układ komunikacyjny nie może zostać uwzględniony w projekcie planu, gdyż wyznaczone w załączanej koncepcji drogi wewnętrzne są drogami bez przejazdu. Takie drogi powinny być zakończone zatoczkami, których przedłożona koncepcja nie uwzględnia. Innym rozwiązaniem komunikacyjnym w obszarze przedmiotowej działki mógłby być otwarty układ komunikacyjny, zapewniający osobny wjazd i wyjazd. Zmiana dostosowująca zaproponowany przez Autora uwagi układ komunikacyjny do obowiązujących standardów, spowoduje potrzebę przeprojektowania także podziału na działki. Zatem, bez niezbędnych modyfikacji, nie można uwzględnić założeń projektowych Autora uwagi, dlatego też nie uwzględniono uwagi w omawianym aspekcie. Należy jednak podkreślić, że ustalenia projektu planu dopuszczają wydzielenie dróg wewnętrznych na potrzeby obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, a zatem Autor uwagi będzie mógł je zrealizować zgodnie z obowiązującymi zasadami.</p>

Załącznik nr 6 do uchwały nr XXXVI/262/2021
Rady Gminy Jerzmanowa
z dnia 24 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.), Rada Gminy Jerzmanowa rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

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

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXVI/262/2021

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 24 lutego 2021 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne