

**UCHWAŁA NR XLIX/306/2022**  
**RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Rady Gminy Niechlów nr XXV/158/2020 z dnia 7 maja 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów, przyjętego uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017 r., **Rada Gminy Niechlów uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym;
- 7) obszary zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym;
- 8) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęta ochroną w planie miejscowym;
- 9) strefa "B" historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków tożsama ze strefami ochrony konserwatorskiej objętego ochroną w planie miejscowym;
- 10) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie;
- 11) strefa „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym;
- 11) obszary zabytkowych zespołów pałacowo-folwarcznych objęte ochroną w planie;
- 12) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **rysunek planu miejscowego** – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **teren** – obszar planu miejscowego wyznaczony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą tereny, oznaczony odpowiednim symbolem literowym;
- 3) **wysokość**:
  - a) w przypadku budynków – pionowa odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionowa odległość od górnego punktu najwyższej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 4) **zabudowa** – 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 regulacje;
- 5) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
  - a) liczby w nawiasie poprzedzające litery oznaczają minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających,
  - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
  - c) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;
- 6) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: zadaszeń nad wejściami do budynków, wykuszy, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, a także nie dotyczy budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz nowych stacji elektroenergetycznych;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane nie mniej niż 50% zewnętrznej krawędzi co najmniej jednej zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej, przez którą przebiega ta linia; dla pozostałych budynków linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **drobna aktywność gospodarcza** – działalność wytwórcza i usługowa prowadzona przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywana wyłącznie w budynkach;
- 10) **dach zielony** – dach umożliwiający uprawę na nim roślin; biologicznie czynny;
- 11) **dachy symetryczne** – dachy o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 12) **dachy płaskie** – dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 13) **dachu typu 35°-45°** – dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 35°-45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 5% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

14) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;

15) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;

16) **wydzielone drogi transportu rolnego** – tereny wydzielonych w planie miejscowym dróg dojazdowych do gruntów rolnych, niebędące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi.

### § 3. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;

2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic działek wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewydzielonych w planie miejscowym;

3) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 9,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej, z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach historycznego układu ruralistycznego, gdzie wysokość budowli służących łączności publicznej nie może przekraczać 12,0 m;

4) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

5) dla istniejącej zabudowy niespełniającej poszczególnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 3. niniejszej uchwały:

a) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 15%;

b) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

6) dachy zielone dopuszcza się tylko na terenach poza granicami historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie miejscowym;

7) na całym obszarze planu miejscowego zakazuje się stosowania materiałów wykończenia elewacji:

a) blacha trapezowa, z wyłączeniem budowli rolniczych,

b) blacha falista, z wyłączeniem budowli rolniczych,

c) nieotynkowane bale drewniane.

### § 4. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody**:

1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolami: MN,

b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolami: MNU, RM, MWUn;

2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

3) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji liniowych;

4) tereny nr (10)KDD.1, ZI.1, R.1, MN.32, MN.33, (8)KDW.1, (12)KDD.1, ZC.1, (8)KDD.1 oraz części terenów KDG.1, (6)KDD.1, R.28, R.29, MN.1, WS.1, RE.1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, położone są w granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E), z czym mogą wiązać się ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków:

a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenia: **obiekty zabytkowe wpisane do rejestru**, zgodnie z numeracją:

- 1 – młyn – wiatrak, A/3719/1141,
- 2 – kościół p.w. Zesłania Ducha św., A/5830,

b) obowiązują przepisy odrębne;

2) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenia **granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych** wraz z numeracją:

- 1/4/67-22 AZP: osada łużycka, osada przeworska, osada średniowiecze,
- 2/5/67-22 AZP: osada łużycka, ślad osadniczy wczesne średniowiecze,
- 3/6/67-22 AZP: osada średniowiecze,
- 4/7/67-22 AZP: osada przeworska, ślad osadniczy wczesne średniowiecze, ślad osadniczy średni laten,
- II/51/68-22 AZP: osada, okres lateński,
- IV/53/68-22 AZP: ślad osadniczy wczesne średniowiecze faza D-E,
- V/55/68-22 AZP: ślad osadniczy późny okres rzymski,
- VIII/57/68-22 AZP: ślad osadniczy pradziej, ślad osadniczy średniowiecze,
- X/59/68-22 AZP: ślad osadniczy późny okres rzymski,
- XIII/63/68-22: ślad osadniczy okres halszacki,
- XVI/65/68-22 AZP: ślad osadniczy HD – okres lateński,
- 11/69/68-23 AZP: osada,
- XVII/74/68-22 AZP: osada wczesne średniowiecze faza A-B,

b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objętą ochroną w planie miejscowym**, obejmującą obszar zespołów kościelnego oraz młyna, wprowadzając dla tej strefy ustalenia:

- obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
- obowiązuje wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji i konserwacji istniejących obiektów, zachowania, a w przypadku zniszczenia - odtworzenia elementów historycznych założeń,
- w obrębie zespołu kościelnego i zespołu młyna obowiązuje prymat zachowania wartości zabytkowych nad działalnością inwestycyjną,
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu tej zabudowy, z nawiązaniem do form historycznych,
- obowiązuje ochrona historycznych kamiennych nawierzchni,

- obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

4) ustala się **obszary zabytkowych zespołów pałacowo-folwarcznych objęte ochroną w planie**, wprowadzając dla tych obszarów ustalenia:

- obowiązuje prymat zachowania wartości zabytkowych nad działalnością inwestycyjną,
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu tej zabudowy, z nawiązaniem do form historycznych,
- obowiązuje zakaz zabudowy majdanów folwarcznych,
- obowiązuje zakaz budowy wolnostojących silosów,
- obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie historycznych założeń parkowych w jednostkach MNU.1 i MN.28,
- wobec relikwów pałacu obowiązują działania rewaloryzacyjne, w nawiązaniu do historycznego sposobu kształtowania przestrzeni zespołów pałacowo-parkowych,
- dopuszcza się budowę silosów jako wbudowanych w obiekty folwarczne, w formie obudowanej,
- w miejscu nieistniejących obiektów historycznych obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- obowiązuje ochrona historycznych kamiennych nawierzchni,
- obowiązuje wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji istniejącego pałacu oraz budynków folwarcznych, rewaloryzacji parków, zachowania elementów historycznych układów;

5) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) oznacza się na rysunku planu miejscowego jako **obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym** oraz **obszary zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym**:

- Cmentarz katolicki przy drodze polnej,
- Dawny cmentarz ewangelicki na południowy zachód od wsi,
- Zespół folwarczny, Żuchłów 12,
- Zespół pałacowo-folwarczny, Żuchłów 73, w tym:
  - pałac,
  - brama wjazdowa,
  - dom mieszkalny, Żuchłów 73 a,
  - obora,
  - stajnia,
  - obora,
  - park pałacowy,
- Dom mieszkalny + budynek gospodarczy, Żuchłów 7,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 10,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 11,
- Dom mieszkalny (ruina), Żuchłów 12,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 12a,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 12b,

- Dom mieszkalny, Żuchłów 12c,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 13,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 14,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 17,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 18,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 19,
- Budynek gospodarczy, Żuchłów 19,
- Budynek gospodarczy, Żuchłów przy nr 20,
- Zespół młyna, Żuchłów 21,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 21,
- Stodoła, Żuchłów 21,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 22,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 23,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 30,
- Stodoła, Żuchłów 33,
- Plebania, Żuchłów 42,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 43,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 44,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 45,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 46,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 47,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 48,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 56,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 61,
- Stodoła, Żuchłów 61,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 62,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 63,
- Dom mieszkalny, Żuchłów 64,
- Dom mieszkalny, Żuchłów naprzeciw folwarku,

b) budynki i budowle, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:

- w przypadku przebudowy lub odbudowy nakazuje się odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku,
- w przypadku remontu nakazuje się utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie oryginalnej elewacji i historycznego detalu architektonicznego oraz utrzymanie lub odtworzenie wyglądu oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,
- w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów nakazuje się zharmonizować je z istniejącym rytmem otworów,
- nakazuje się stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań,
- zakazuje się stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu siding,

- zakazuje się stosowania ociepleń zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży i elementów dekoracyjnych,
- nakazuje się utrzymanie historycznych elewacji ceglanych charakterystycznych dla architektury regionu,

c) obszary, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycję wewnątrz urbanistycznych,
- należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;

6) wyznacza się **strefę "B" historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków tożsamą ze strefami ochrony konserwatorskiej** objętego ochroną w planie miejscowym, w którym:

- a) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie historycznej zieleni wysokiej,
- b) ustala się zakaz prowadzenia nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
- c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,
- d) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
- e) obowiązują dachy dwuspadowe symetryczne pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym z zastrzeżeniem lit. f,
- f) w obiektach historycznych, które posiadały inną formę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- g) obowiązuje kolorystyka elewacji budynków: kolory pastelowe, niejaskrawe w gamie odcieni bieli, kremów, beży,
- h) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- i) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,
- j) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektu oraz zabytkowego układu przestrzennego,
- k) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- l) zakazuje się stawiania wolnostojących silosów,
- m) dopuszcza się budowę silosów jako wbudowanych w obiekty folwarczne, w formie obudowanej,
- n) wysokość silosów nie może przekraczać wysokości istniejącej, historycznej zabudowy,
- o) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;

7) wyznacza się **strefę „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych objętą ochroną w planie**, dla której:

- a) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych nie związanych z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu;

- 8) wyznacza się **strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych objętą ochroną w planie**, dla której:
- a) nakazuje się ochronę obszaru osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego w wykazie zabytków i oznaczonego na rysunku planu,
  - b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:
  - a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD,
  - b) ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDPJ;
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1, z wyłączeniem terenu (4)KDPJ.5 ustala się:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
    - zieleni,
    - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
    - miejsc odpoczynku,
  - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

**§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych:**

- 1) na rysunku planu miejscowego oznaczono granice udokumentowanego złoża gazów ziemnych „Naratów”, terenu górniczego gazów ziemnych „Naratów” i obszaru górniczego gazów ziemnych „Naratów”, zawierających się w obszarze planu, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nie ustala się w granicach złóż, terenów górniczych i obszarów górniczych, o których mowa w pkt 1 obszarów wyłączonych z zabudowy, ani wymagań, po spełnieniu których zabudowa jest dozwolona;
- 3) oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) oznacza się na rysunku planu miejscowego granice stref sanitarnych od cmentarzy, dla których:
  - a) szerokość stref wynika z przepisów odrębnych,
  - b) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:**

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 900 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWUn: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem U: 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m<sup>2</sup>;



- 3) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWUn: 18 m,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem U: 24 m,
  - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m.

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R, RE, ZC, ZI, ZL, ZP;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie historycznych założeń parkowych w jednostkach MNU.1 i MN.28.

**§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:
    - a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem KDG,
    - b) drogę klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem KDZ,
    - c) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
    - d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;
  - 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
    - a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
    - d) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
    - e) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDPJ,
    - f) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
    - g) dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem DTR;
  - 3) dopuszcza się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
  - 4) dla terenów dróg powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
- 1) **KDG.1 - droga publiczna w klasie głównej**, dla której ustala się:
    - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach władania aktualnych na dzień uchwalenia planu miejscowego,
    - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 2) **(20)KDZ.1 - droga publiczna w klasie zbiorczej**, dla której ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 20,0 m,
  - b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 3) **(12)KDL.1 - droga publiczna w klasie lokalnej**, dla której ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 12,0 m,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 4) **(8)KDL.1 - droga publiczna w klasie lokalnej**, dla której ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 5) **(12)KDD.1 do (12)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 12,0 m,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 6) **(10)KDD.1 do (10)KDD.8 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 7) **(8)KDD.1 do (8)KDD.6 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 8) **(6)KDD.1 do (6)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
  - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 9) **(8)KDW.1 do (8)KDW.3 – drogi wewnętrzne**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
  - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
    - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
    - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
- 10) **(10)KDPJ.1 – ciąg pieszo-jezdny**, dla którego ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
  - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;

11) **(6)KDPJ.1 do (6)KDPJ.4 – ciągi pieszo-jezdne**, dla których ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
  - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;

12) **(4)KDPJ.1 do (4)KDPJ.7 – ciągi pieszo-jezdne**, dla których ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 4,0 m,
- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
  - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych,
- d) dla terenu (4)KDPJ.5 ustala zakaz lokalizacji urządzeń naziemnych;

13) **(3)KDPJ.1 – ciąg pieszo-jezdny**, dla którego ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 3,0 m,
- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
  - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;

14) **DTR.1 do DTR.7 – drogi transportu rolnego**, dla których ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów rolnych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, o ile ich lokalizacja:
  - nie ogranicza obsługi komunikacyjnej przylegających terenów przeznaczonych na cele rolnicze,
  - nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

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

- 1) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej;
- 2) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) 2 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych.

4. 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 miejsce po przekroczeniu 6 lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej;
- 2) 1 miejsce po przekroczeniu 10 lokali mieszkalnych w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych.

5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

- 1) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w formie placów postojowych jedno lub wielostanowiskowych;
- 2) w strefie „B” historycznego układu ruralistycznego w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub dwustanowiskowych;
- 3) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

6. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 i 4 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

7. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 i 4 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

**§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową - dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
  - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych z zachowaniem ograniczeń, o których mowa w § 7 pkt 4;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków**:
  - a) bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
    - do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
    - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
    - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - b) innych niż bytowo-komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a, nie było możliwe,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) przebudowę i remonty sieci przesyłowej w postaci: stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz doziemnych,

b) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:

- na terenach dróg, ciągów pieszo-jezdnych oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w strefie „B” historycznego układu ruralistycznego zakazuje się lokowania nowych nasłupowych stacji transformatorowych,

d) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

e) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,

c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła,

d) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

10) w zakresie **telekomunikacji:**

a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci:

- doziemnej,

- napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,

b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci:

- doziemnej,

- napowietrznej;

11) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

12) w zakresie **gospodarki odpadami**:

a) należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego,

b) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów.

**Rozdział 2.**  
**USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **MN.1** do **MN.29** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnej wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachów:
    - dachy typu 35°-45°,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połąci innym, niż wymienione w tiret pierwsze;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie zgodnie z § 5 pkt 6 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie – zgodnie z § 5 pkt 6 lit. e-f,
  - b) elewacji budynków – zgodnie z § 5 pkt 6 lit. g;
- 6) obowiązują ustalenia § 5 pkt 6;
- 7) dla terenów MN.24, MN.25, MN.28 obowiązują dodatkowo ustalenia § 5 pkt 4 i 7.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **MN.30** do **MN.31** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne układy zabudowy:

- wolnostojąca,
  - bliźniacza,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
- c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
- d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) geometria dachów:
- dachy typu 35°-45°,
  - dachy dwuspadowe symetryczne,
  - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
- b) elewacji budynków – kolory pastelowe, niejaskrawe w gamie odcieni bieli, kremów, beży;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od MN.32 do MN.34 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:**

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
- c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalne układy zabudowy:
- wolnostojąca,
  - bliźniacza,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
- c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
- d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:



a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnej wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) geometria dachów:

- dachy typu 35°-45°,

- dachy dwuspadowe symetryczne,

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;

5) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,

b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 10% powierzchni elewacji;

6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

7) dla terenów MN.32 i MN.33 obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 4.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od MNU.1 do MNU.2 – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe w których w każdym dopuszcza się wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:

- dla terenu MNU.1: 55%,

- dla terenu MNU.2: 35%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż:

- dla terenu MNU.1: 0,4,

- dla terenu MNU.2: 0,6;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,

b) geometria dachów:

- dachy typu 35°-45°,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- dla terenu MNU.1 obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:

- a) dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
- b) dla terenu MNU.1 obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;

5) kolorystyka:

- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
- b) elewacji:
  - budynku pałacu na terenie MNU.1 - przywrócenie koloru historycznego,
  - dla pozostałych budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 3% powierzchni elewacji;

6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

7) dla terenu MNU.1 obowiązują ustalenia § 5 pkt 4 i 6.

**§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od MWUn.1 do MWUn.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej niskiej intensywności ustala się:**

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – przez co rozumie się wolnostojące wielorodzinne budynki mieszkalne, w których wydzielone są nie mniej niż 3 lokale mieszkalne oraz lokale usługowe lub samodzielne budynki usługowe, przeznaczone do prowadzenia drobnej aktywności gospodarczej lub działalności usługowej z zakresu wskazanego poniżej oraz podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
- gastronomia,
- działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń oraz działalność w zakresie informatyki,
- poczta i telekomunikacja,
- pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
- gabinety weterynaryjne,
- rekreacja i sport,
- kultura,
- obsługa turystyki i hotelarstwo,
- usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zieleń urządzona - przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:

- dla terenu MWUn.1: 45%,

- dla terenu MWUn.2: 25%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,

b) geometria dachów:

- dachy typu 35°-45°,

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,

- dla terenu MWUn.2 obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f,

c) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;

4) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,

b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;

5) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

6) dla terenu MWUn.2 obowiązują ustalenia § 5 pkt 4 i 6.

**§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od RM.1 do RM.16 – tereny zabudowy zagrodowej ustala się:**

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa zagrodowa,

b) usługi agroturystyki – przez co rozumie się lokale przeznaczone do prowadzenia działalności turystycznej i gastronomicznej wydzielone w zabudowie zagrodowej zlokalizowanej na gruntach niewymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, przy czym powierzchnia całkowita tych lokali nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce gruntu,

c) budynki gospodarcze,

d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe,

e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń, która w myśl przepisów odrębnych nie stanowi przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, w układzie skończonej kompozycji trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową z zastrzeżeniem, iż zakazuje się wysokiej roślinności na terenie majdanów folwarcznych na terenach RM.1 i RM.6;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalny układ zabudowy: wolnostojąca,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

- c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
- d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
- e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,35;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku zawierającego lokal mieszkalny wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) geometria dachów:

- dachy typu 35°-45°,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- na terenach, położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:

- a) dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
- b) na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;

5) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie

- dla budynków w strefie "B" ochrony historycznego układu ruralistycznego – zgodnie z § 5 pkt 6 lit. e-f,
- dla budynków poza strefą "B" ochrony historycznego układu ruralistycznego – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,

b) elewacji:

- dla budynków w strefie "B" ochrony historycznego układu ruralistycznego – zgodnie z § 5 pkt 6 lit. g,
- dla budynków poza strefą "B" ochrony historycznego układu ruralistycznego – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji,
- budowli rolniczych - neutralne ciemne szarości, ciemne zieleń, matowe;

6) dla terenu RM.1 i części terenu RM.6 obowiązują ustalenia § 5 pkt 4 i 6;

7) dla terenów od RM.2 do RM.5 oraz od RM.7 do RM.14 obowiązują dodatkowo ustalenia § 5 pkt 6.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RU.1 – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich** ustala się:

1) kategorii przeznaczenia terenów:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa przeznaczona do obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
- d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń, która w myśl przepisów odrębnych nie stanowi przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów;

- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalny układ zabudowy: wolnostojąca,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 9,0 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 12,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - dachy typu 35°-45°,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
    - obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:
  - a) dach dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
  - b) na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji,
  - c) elewacji budowli rolniczych - neutralne ciemne szarości, ciemne zielenie, matowe;
- 6) obowiązują ustalenia § 5 pkt 6.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U.1 – tereny zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
    - handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
    - gastronomia,
    - działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
    - poczta i telekomunikacja,
    - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
    - gabinety weterynaryjne,
    - rekreacja i sport,

- kultura,
  - obsługa turystyki i hotelarstwo,
  - rozrywka,
- b) budynki gospodarcze,
- c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachów:
    - dachy typu 35°-45°,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: drewno, gont drewniany, dachówka ceramiczna, cementowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy, szarości i czerni, naturalny kolor drewna,
  - b) elewacji budynków – nie ustala się.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U.2** – **tereny zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
    - handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
    - gastronomia,
    - działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
    - poczta i telekomunikacja,
    - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
    - gabinety weterynaryjne,

- rekreacja i sport,
- kultura,
- obsługa turystyki i hotelarstwo,

c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców i ogrodów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: nie więcej niż historyczna zabudowa;

b) geometria dachów: dachy typu 35°-45° lub zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: drewno, gont drewniany, dla istniejącego młyna zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy, szarości i czerni, naturalny kolor drewna,

b) elewacji budynków – nie ustala się;

6) obowiązują ustalenia § 5 pkt 3.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **UP.1** do **UP.3** – **tereny usług publicznych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) usługi publiczne przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- działalność publiczna w zakresie administracji, usług oświaty oraz usług opieki społecznej,
- poczta i telekomunikacja,
- kultura,
- usługi wystawiennicze i konferencyjne,

b) usługi interwencyjne – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na działalność służącą ochronie bezpieczeństwa publicznego, ochronie zdrowia i mienia takie jak: komendy straży pożarnej, stacje ratownictwa medycznego, komisariaty policji,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców i ogrodów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,

- b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachów:
    - dachy typu 35°-45°,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
    - na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:
- a) dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
  - b) na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
  - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 6) dla terenów od UP.2 do UP.3 obowiązują ustalenia § 5 pkt 6.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UKR.1 – teren usług kultu religijnego** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
- a) usługi kultu religijnego – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na cele sakralne, związane z nauczaniem i praktykowaniem religii a także przeznaczone na cele mieszkaniowe i działalność charytatywną oraz społeczną,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,50;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
    - dla budynku kościoła: 50,0 m,
    - dla pozostałych budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,



- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m,
  - c) geometria dachów dla budynków o funkcji sakralnej:
    - dla budynku kościoła zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi zabytków rejestrowych,
    - dla pozostałych budynków dopuszcza się dowolną geometrię z wyłączeniem dachów płaskich i wielospadowych,
  - d) geometria dachów dla budynków o funkcjach innych niż sakralne:
    - dachy typu 35°-45°,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połąci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
    - obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
  - b) elewacji budynków – nie ustala się;
- 6) obowiązują ustalenia § 5 pkt 3.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **US.1** do **US.2** – **tereny usług sportu i rekreacji** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) usługi sportu i rekreacji przez co rozumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, a także budynki przeznaczone na działalność z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
    - rekreacja i sport,
    - gastronomia,
    - obsługa turystyki i hotelarstwo,
  - b) świetlice wiejskie,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,25;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachów dla terenu US.1:
    - dachy typu 35°-45°,

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,

- obowiązują ustalenia § 5 pkt 6 lit. e i f,

c) geometria dachów dla terenu US.2: dowolna;

4) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie:

- dla terenu US.1 – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,

- dla terenu US.2 – nie ustala się,

b) elewacji budynków:

- dla terenu US.1 – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji,

- dla terenu US.2 – nie ustala się;

6) dla terenu US.1 obowiązują ustalenia § 5 pkt 6.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ITe.1 do ITe.2 – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi,

b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców i ogrodów;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 1,0;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m,

b) geometria dachów dowolna;

4) pokrycie dachów budynków dowolne.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1 do R.29 – teren użytków rolnych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) użytki rolne,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

- b) dopuszcza się lokalizację budowli,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,
- d) maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **RE.1** do **RE.29** – **teren ekstensywnych użytków rolnych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) łąki,
  - b) pastwiska,
  - c) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - d) niewydzielone drogi transportu rolnego,
  - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - f) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
  - d) maksymalna wysokość budowli: 10,0 m;
- 3) dla części terenu RE.21 obowiązują ustalenia § 5 pkt 6.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC.1** – **teren cmentarzy** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) cmentarze,
  - b) kolumbaria,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleń urządzona - przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%,
  - c) maksymalna wysokość budowli: 5,0 m.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZI.1** – **teren zieleni izolacyjnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń wysoką w układzie skończonej kompozycji w postaci szpalerów drzew lub wysokich krzewów,
  - b) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością wysoką,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy dla budynków,
- b) dopuszcza się lokalizację budowli,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP.1 – teren zieleni parkowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością wysoką,
  - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - c) przepusty i dojazdy do nieruchomości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy dla budynków,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 4,0 m;
- 3) obowiązują ustalenia § 5 pkt 7.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZL.1** do **ZL.4 – tereny lasów** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.20 – tereny wód śródlądowych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) przepusty i dojazdy do nieruchomości,
  - d) niewydzielone drogi transportu rolnego,
  - e) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m;

3) dla terenów od WS.10 do WS.15, od WS.17 do WS.18 oraz części terenów WS.2, WS.5, WS.7, WS.16 obowiązują ustalenia § 5 pkt 6.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 32.** Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MWUn, RM, RU, U;**
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY NIECHLÓW

**STANISŁAW GALANT**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/306/2022

Rady Gminy Niechlów

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Niechlów stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/306/2022  
Rady Gminy Niechlów  
z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/306/2022

Rady Gminy Niechlów

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne utworzone dla planu**

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Niechlów Nr XXV/158/2020 z dnia 7 maja 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) dalej *upzp*, została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Nowiny Niechłowskie” w dniu 27.10.2020 r. a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Niechlów w dniach od 27.10.2020 r. do 17.11.2020 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Żuchłów oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zostały złożone żadne wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. *upzp* o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.453.2020.KM z dnia 25 listopada 2020 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Górze – postanowienie nr 48/20 z dnia 16 listopada 2020 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Niechlów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Niechlów uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 3.06.2022 r. do 27.06.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w gazecie „Życie Powiatu Górowskiego i Wschowskiego” oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Niechlów w dniach od 23.05.2022 r. do 13.07.2022r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa wsi Żuchłów oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 15.06.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 13.07.2022 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Niechlów, celem uchwalenia.

Do czasu uchwalenia niniejszego planu, na terenie wsi Żuchłów obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów podjęty przez Radę Gminy Niechlów Uchwałą Nr VIII/32/07 z dnia 28 maja 2007 r. Miejscowy plan został opracowany na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2001 r. Obowiązujące Studium Gminy z 2017 r., realizując nowe założenia i potrzeby przestrzenne i społeczno - gospodarcze wprowadziło na części terenów nowe zasady funkcjonalno - przestrzenne. Uwzględnia ono także aktualny stan zainwestowania wsi Żuchłów. Aktualizacja zapisów planu miejscowego w znacznym stopniu wynikała też z potrzeby dostosowania niektórych ustaleń tego dokumentu do obowiązujących nowych regulacji prawnych.

### GLÓWNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE:

1. Struktura osadnicza wsi oparta jest na drodze wojewódzkiej klasy głównej. Na podstawie historycznych map można wyodrębnić dwie części miejscowości Żuchłów oparte na dwóch założeniach pałacowo-folwarcznych.
2. Układ przestrzenny w dużej mierze zachował się do czasów współczesnych. Nie przetrwał jednak pałac we wschodniej części miejscowości.
3. Przedmiotowy plan miejscowy adoptuje istniejącą zabudowę, pozostawiając, tam gdzie to uzasadnione, funkcję zagrodową. Jednakowoż, obecne zmiany społeczno-gospodarcze wymuszają zmiany w strukturze funkcjonalno-

przestrzennej polskich wsi. Tak też się dzieje w miejscowości Żuchłów, gdzie wiele gospodarstw straciło charakter rolniczy, stanowiąc teraz tereny o funkcji wyłączni mieszkalnej jednorodzinnej.

4. W trakcie procedowania, ze względu na występowanie gruntów rolnych klasy I-III, oraz przeznaczeniu ich na cele nierolnicze, wystąpiono o stosowną zgodę do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze.
5. Tereny o wartościach historycznych objęto stosowną ochroną w planie.
6. Zaadoptowano istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dopuszczając ją jedynie jako zabudowę o niskiej intensywności.
7. Część obszaru objętego planu znajduje się w granicach złoża, terenu i obszaru górniczego „Naratów”, co znalazło swoje odzwierciedlenie zarówno na rysunku jak i w tekście planu.
8. Zachowano istniejący cmentarz w zachodniej części miejscowości, dla którego oznaczono strefy sanitarne wynikające z przepisów odrębnych.
9. Zaprojektowano osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zachodniej części miejscowości (MN.32, MN.33). Zawiera się ono częściowo w strefach sanitarnych, jednakowoż zapewniono zachowanie przepisów prawnych przy jednoczesnej możliwości zainwestowania.
10. W miejscach, gdzie pozwalały na to warunki terenowe, zapewniono poszerzenie terenów przeznaczonych pod drogi. W mocno zabudowanych częściach wsi Żuchłów zaprojektowano ciągi pieszo-jezdne, które podlegają mniej restrykcyjnym obostrzeniom prawnym (miejscami szerokość drogi wynosiła ok. 3 m).
11. W centralnej części miejscowości zaprojektowane dwa duże tereny o funkcji usług sportu i rekreacji.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględni wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 12 – 29 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględni walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody oraz w § 12 – 29 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględni wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody;
- 4) uwzględni wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;
- 5) uwzględni wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody oraz w § 9 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12 – 29 tekstu uchwały;
- 7) uwzględni prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12 – 29 tekstu uchwały;
- 8) uwzględni potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględni potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu poprzez ustalenia w §3 pkt 5 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Gmina Niechlów jest w trakcie opracowywania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Niechlów