

## **UCHWAŁA NR LX/238/2010 RADY GMINY GRĘBOCICE**

z dnia 10 czerwca 2010 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVIII/117/2008 z dnia 28 sierpnia 2008 r. Rady Gminy Grębocice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, po stwierdzeniu Uchwałą Nr LX/237/2010 z dnia 10 czerwca 2010 r. zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice” (Uchwała Nr XV/59/2007 z dnia 23 października 2007 r.), Rada Gminy Grębocice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje 9 obszarów o łącznej powierzchni około 645 ha, położonych w południowej i wschodniej części gminy.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają rysunki planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1-9 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego nr 1 – załącznik nr 1 – obejmujący tereny o powierzchni około 43 ha położone w obrębach geodezyjnych Bucze oraz Czerńczyce;
- 2) rysunek planu miejscowego nr 2 – załącznik nr 2 – obejmujący tereny o powierzchni około 35 ha, położone w obrębie geodezyjnym Grębocice;
- 3) rysunek planu miejscowego nr 3 – załącznik nr 3 – obejmujący tereny o powierzchni około 24 ha, położone w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Grodziszczce;
- 4) rysunek planu miejscowego nr 4 – załącznik nr 4 – obejmujący tereny o powierzchni około 91 ha, położone w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Krzydłowice;
- 5) rysunek planu miejscowego nr 5 – załącznik nr 5 – obejmujący tereny o powierzchni około 11 ha, położone w obrębie geodezyjnym Proszówek;
- 6) rysunek planu miejscowego nr 6 – załącznik nr 6 – obejmujący tereny o powierzchni około 71 ha, położone w obrębie geodezyjnym Retków;
- 7) rysunek planu miejscowego nr 7 – załącznik nr 7 – obejmujący tereny o powierzchni około 162 ha, położone w obrębie geodezyjnym Rzeczyca;

- 8) rysunek planu miejscowego nr 8 – załącznik nr 8 – obejmujący tereny o powierzchni około 48 ha, położone w obrębie geodezyjnym Szymocin;
- 9) rysunek planu miejscowego nr 9 – załącznik nr 9 – obejmujący tereny o powierzchni około 160 ha, położone w obrębie geodezyjnym Trzęsów;
- 10) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 10;
- 11) 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 11.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty, jednakże z wyłączeniem silosów i zbiorników, zaliczanych do budowli rolniczych na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877);
- 2) dachu typu 45o – należy przez to rozumieć dach kryty symetrycznymi głównymi połaciami, o nachyleniu równym 45o (z tolerancją  $\pm 2o$ ), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
- 3) dachu typu 33o – należy przez to rozumieć dach kryty symetrycznymi głównymi połaciami, o nachyleniu równym 33o (z tolerancją  $\pm 2o$ ), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
- 4) dachu typu sąsiedzkiego – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu, z zastrzeżeniem, że jeżeli występują obiekty zabytkowe, należy się kierować wyłącznie formą dachu tych obiektów;
- 5) dachu typu z attyką – należy przez to rozumieć dach o spadkach nie przekraczających 9o z połaciami ukrytymi za attyką, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
- 6) istniejących budynkach lub obiektach - należy przez to rozumieć takie budynki i obiekty, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te które wzniesiono przed tym terminem;
- 7) kategorii terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunkach planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do terenów dróg w rozdziale I w § 9;
- 8) nieuciążliwym obiekcie lub nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwej działalności - należy przez to rozumieć takie, które w miejscu lokalizacji nie spowodują naruszenia wymagań wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania;
- 9) nowych budynkach lub obiektach – należy przez to rozumieć takie, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te które będą wzniesione po tym terminie;

- 10) obiektach chronionych – należy przez to rozumieć mieszkania oraz inne obiekty, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
- 11) terenie, zwanym zamiennie jednostką terenową – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
- a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
  - c) w wyrażeniu „teren pokościelny”,
  - d) w wyrażeniu „poziomu terenu”,
  - e) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - f) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego,
  - g) w wyrażeniu „dla terenów ochrony bezpośredniej” zaczerpniętych z ustawy Prawo wodne;
- 12) usługach chronionych – należy przez to rozumieć usługi będące obiektami chronionymi;
- 13) 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 do najwyższego punktu tego obiektu
  - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 14) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 3, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) granica obrębu geodezyjnego; pełniące funkcje linii rozgraniczającej, o której mowa w pkt 3;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) granica obszaru o dużych walorach przyrodniczych;
- 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) granica 50 m strefy sanitarnej od czynnego cmentarza;
- 7) granica 150 m strefy sanitarnej od czynnego cmentarza;

- 8) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 10) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 11) obiekt zabytkowy podlegający ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 12) orientacyjny zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni powyżej 0,01 ha do 0,5 ha, które zostało wpisane do rejestru zabytków;
- 13) orientacyjny zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni powyżej 0,5 ha, które zostało wpisane do rejestru zabytków;
- 14) stanowisko archeologiczne archiwalne o nieokreślonej powierzchni, które zostało wpisane do rejestru zabytków;
- 15) orientacyjny zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni do 0,01 ha, które podlega ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 16) orientacyjny zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni powyżej 0,01 ha do 0,5 ha, które podlega ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 17) orientacyjny zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni powyżej 0,5 ha, które podlega ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 18) stanowisko archeologiczne archiwalne o nieokreślonej powierzchni podlegające ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 19) obowiązująca podstawowa linia zabudowy;
- 20) obowiązująca stykowa linia zabudowy;
- 21) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 22) projektowana granica nowej działki budowlanej;
- 23) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 314 „Pradolina rzeki Odra (Głogów)”;
- 24) granica terenu zagrożonego zalaniem powodziowym;
- 25) granica udokumentowanego złoża rudy miedzi;
- 26) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych linii kolejowej nr 273;
- 27) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu, o szerokości po 5 m liczonej w rzucie poziomym od skrajnych przewodów linii;
- 28) gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa DN 300 i stacja redukcyjno-pomiarowa Io wraz ze strefą ochronną wyznaczoną przez odległości podstawowe; dla gazociągu o szerokości po 20 m od zewnętrznej ścianki gazociągu, dla stacji redukcyjno-pomiarowej Io w odległości 20 m od elementów technologicznych tej stacji;
- 29) kategorie terenów o tym samym przeznaczeniu i sposobach zagospodarowania oznaczone symbolami literowymi;
- 30) symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu miejscowego.

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 linii oznaczone na rysunkach planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. W przypadku granic i linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

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

5. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunków planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

6. Symbole terenów składają się z trzech następujących członów:

1) pierwszy człon tworzą dwie litery określające lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym:

- a) literami BU – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Bucze,
- b) literami CZ – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Czerńczyce,
- c) literami GR – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Grębocice,
- d) literami KR – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Krzydłowice,
- e) literami PO – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Proszówek,
- f) literami RE – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Retków,
- g) literami RZ – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Rzeczyca,
- h) literami SZ – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Szymocin,
- i) literami TR – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Trzęsów;

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

3) trzeci człon tworzą litery, określające kategorie terenów o danym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

7. Ustalenia dla poszczególnych obszarów i obiektów na obszarze objętym planem miejscowym, umieszczone są w rozdziałach I „Ustalenia ogólne” i III „Ustalenia końcowe” zawierających regulacje o charakterze ogólnym oraz w rozdziale II „Przepisy szczegółowe, w tym dotyczące przeznaczenia terenów innych niż drogi i przejścia pieszkie”, zawierającym regulacje o charakterze szczegółowym dla poszczególnych kategorii terenów, innych niż drogi, ulice i przejścia pieszkie, a także zostały zawarte na rysunkach planu miejscowego.

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

2. W granicy obszaru o dużych walorach przyrodniczych, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, zakazuje się podejmowania działań powodujących pogorszenie stanu środowiska, a także realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227).

3. Większość obszaru planu miejscowego znajduje się w zasięgu granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 314 „Pradolina rzeki Odra (Głogów)”, oznaczonej na rysunkach planu miejscowego, w której zakazuje się lokalizacji głębokich składowisk odpadów promieniotwórczych, o których mowa w przepisach Prawa atomowego, a także składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, o których mowa w przepisach o odpadach.

4. Obowiązują ustanowione na podstawie przepisów prawa wodnego strefy ochronne ujęć wód dla terenów ochrony bezpośredniej na terenach kategorii oznaczonej symbolem „W”.

5. Dla ochrony źródeł zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz ujęć indywidualnych należy ustalić możliwości wystąpienia przepływów wód pomiędzy kompleksami wodonośnymi.

6. Na obszarach planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Bucze, Czerńczyce, Szymocin i na części obszarów w obrębach geodezyjnych Retków, Rzeczyca i Trzęsów w zasięgu oznaczonej na rysunkach planu miejscowego strefy zagrożenia zalaniem powodziowym oraz na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg cieków wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach, nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

7. Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.

8. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich poszerzenie, przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych, a także nie będzie kolidowało z istniejącym i nowym zainwestowaniem.

9. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych; odnosi się to także do wód powierzchniowych na terenach kategorii „WP” i „WS” poprzez dopuszczenie przekraczania przez koryta tych wód linii rozgraniczających.

10. Dopuszcza się modernizację zbiorników wodnych.

11. Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem a urządzeniom należy przywrócić właściwą sprawność funkcjonowania.

12. Na obszarze planu miejscowego zostało udokumentowane – podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów – złoża rud miedzi „Retków” i „Ścinawa”.

13. W zasięgu oznaczonej na rysunkach planu miejscowego strefy sanitarnej przebiegającej w odległości 50 m wokół czynnego cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz nowych studni, ujęć wody ze źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

14. W zasięgu oznaczonej na rysunkach planu miejscowego strefy sanitarnej przebiegającej w odległości 150 m wokół czynnego cmentarza zakazuje się lokalizacji:

- 1) niepodłączonych do sieci wodociągowej nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) nowych studni oraz wykorzystywania wody ze źródeł i strumieni do picia oraz potrzeb gospodarczych.

15. W zasięgu strefy sanitarnej przebiegającej w odległości 500 m wokół czynnego cmentarza obowiązuje zakaz zakładania nowych ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) tereny kategorii „MNI” i „MNN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny kategorii „UO” i „U” zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lub do terenów domów opieki społecznej;
- 3) tereny kategorii „MWU” i „MS” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny kategorii „MNU”, „MU” i „MP” zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) tereny kategorii „MP” i „RU” zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) tereny kategorii „UT” i „US” zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

17. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów dla sąsiadujących terenów, które przeznaczono dla obiektów chronionych.

18. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 17, nie dotyczy obiektów, dla których można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.

19. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub dopuszczone w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w tych obiektach rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach publicznych oraz wewnętrznych.

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

21. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem, że szkodliwe oddziaływanie wymienionych poniżej urządzeń i obiektów nie może sięgać istniejących i nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi:

- 1) lokalizację nowych nadawczych urządzeń i obiektów radiowych oraz radiotelekomunikacyjnych, w tym dla telefonii komórkowej, tylko na terenach kategorii „UP”;
- 2) modernizację istniejących nadawczych urządzeń i obiektów radiowych oraz radiotelekomunikacyjnych, w tym zlokalizowanych na nie wymienionych w pkt 1 terenach.

22. W zagospodarowaniu należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, ich parametrów, ilości, rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej.

23. Dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wzdłuż dróg oraz na obszarach innych obiektów, na obrzeżu których występują przekroczenia norm akustycznych.

24. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane muszą mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

25. Odwodnienie dekarne obiektów budowlanych nie może być wprowadzane bezpośrednio na powierzchnię gruntu niezabezpieczoną nawierzchnią utwardzoną.

26. Ustanawia się strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu miejscowego, obejmujące obszary znajdujące się w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) Bucze;
- 2) Czerńczyce;
- 3) Krzydłowice, wieś Krzydłowice;

- 4) Retków;
- 5) Rzeczyca;
- 6) Szymocin;
- 7) Trzęsów.

27. Na obszarach objętych strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) skala – w tym wysokość – nowej i nadbudowywanej zabudowy nie może konkurować z występującą w pobliżu historyczną zabudową;
- 2) w nowej, a także w istniejącej zabudowie, w której zmienia się bryłę budynku lub w inny sposób modernizuje się jej wygląd zewnętrzny, proporcje brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detale, kolorystyka i zastosowane materiałów budowlanych winny nawiązywać do pobliskiej historycznej zabudowy;
- 3) w nowej i modernizowanej zabudowie zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych kolidujących z historycznym otoczeniem, w tym szczególnie sidingów i paneli.

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymienione w następujących ustępach.

2. Na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione poniżej i oznaczone na rysunkach planu miejscowego następującymi symbolami:

- 1) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce: cz.1.z – park krajobrazowy, dawny pałacowy; nr rej. 582/L z dnia 10.12.1980 r.;
- 2) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Grodziszczce:
  - a) kr.1.z – pałac myśliwski (ruina); nr rej. 390/351/L z dnia 04.04.1963 r.,
  - b) kr.2.z – park dworski; nr rej. 574/L z dnia 08.07.1980 r.;
- 3) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Krzydłowice:
  - a) kr.3.z – kościół filialny Św. Marii Magdaleny; nr rej. 2089/423/L z dnia 05.05.1971 r.,
  - b) kr.4.z – cmentarz przykościelny; nr rej. 591/L z dnia 05.07.1989 r.,
  - c) kr.5.z – folwark – pałac (ruina); nr rej. 173/323/L z dnia 15.03.1961 r.,
  - d) kr.6.z – park dworski; nr rej. 577/L z dnia 11.06.1980 r.,
  - e) folwark – spichlerz (nie istnieje); nr rej. 382/344/L z dnia 02.04.1963 r.;
- 4) w obrębie geodezyjnym Retków: re.1.z – park podworski; nr rej. 571/L z dnia 11.06.1980 r.;
- 5) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca:
  - a) rz.1.z – kościół parafialny p.w. Św. Jadwigi; nr rej. 383/345/L z dnia 02.04.1963 r.,
  - b) rz.2.z – cmentarz przykościelny; nr rej. 768/L z dnia 27.12.1987 r.,
  - c) rz.3.z – park podworski; nr rej. 561/L z dnia 05.06.1980 r.;
- 6) w obrębie geodezyjnym Szymocin: sz.1.z – kościół filialny p.w. Podwyższonego Krzyża Świętego; nr rej. 331/L z dnia 11.06.1980 r.;
- 7) w obrębie geodezyjnym Trzęsów:
  - a) tr.1.z – cmentarz przykościelny; nr rej. 711/403/L z dnia 18.12.1963 r.,



b) tr.2.z – kaplica nagrobna Lasowskich – obecnie kościół filialny p.w. Św. Józefa; nr rej. 711/403/L z dnia 18.12.1963 r.,

c) tr.3.z – park dworski; nr rej. 575/L z dnia 11.06.1980 r.

3. Na mocy ustaleń planu miejscowego obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki wymienione poniżej i oznaczone na rysunkach planu miejscowego następującymi symbolami:

1) w obrębie geodezyjnym Bucze:

- a) bu.1.x – dom mieszkalny nr 1,
- b) bu.2.x – dom mieszkalno-gospodarczy nr 1a,
- c) bu.3.x – dom mieszkalny nr 4,
- d) bu.4.x – dom mieszkalno-gospodarczy nr 5,
- e) bu.5.x – dom mieszkalny nr 9,
- f) bu.6.x – dom mieszkalny nr 10,
- g) bu.7.x – dom mieszkalny nr 12,
- h) bu.8.x – dom mieszkalno-gospodarczy nr 15,
- i) bu.9.x – dom mieszkalny nr 22,
- j) bu.10.x – dom mieszkalny nr 23,
- k) bu.11.x – dom mieszkalny nr 26,
- l) bu.12.x – dom mieszkalno-gospodarczy nr 29,
- m) bu.13.x – dom mieszkalny nr 30;

2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce:

- a) cz.1.x – folwark – pałac,
- b) cz.2.x – folwark – spichlerz,
- c) cz.3.x – folwark – obora I,
- d) cz.4.x – folwark – obora II,
- e) cz.5.x – folwark – stodoła,
- f) cz.6.x – folwark – stajnia,
- g) cz.7.x – dom mieszkalny nr 6,
- h) cz.8.x – dom mieszkalny nr 29;

3) w obrębie geodezyjnym Grębocice:

- a) gr.34.x – dom mieszkalny nr 21,
- b) gr.35.x – dom mieszkalny nr 23;

4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Grodziszcze:

- a) kr.1.x – dom mieszkalny nr 15,
- b) kr.2.x – stodoła w zagrodzie przy nr 21,
- c) kr.3.x – dom mieszkalny nr 24;

5) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Krzydłowice:

- a) kr.4.x – folwark-stajnie,

- b) kr.5.x – stodoła w zagrodzie przy nr 5,
  - c) kr.6.x – dom mieszkalny nr 7,
  - d) kr.7.x – stodoła w zagrodzie przy nr 13,
  - e) kr.8.x – dom mieszkalny nr 22,
  - f) kr.9.x – dom mieszkalno-gospodarczy nr 29,
  - g) kr.10.x – stodoła w zagrodzie przy nr 29,
  - h) kr.11.x – dom mieszkalny nr 38,
  - i) kr.12.x – stodoła w zagrodzie przy nr 38,
  - j) kr.13.x – dom mieszkalny nr 39,
  - k) kr.14.x – stodoła w zagrodzie przy nr 47,
  - l) kr.15.x – dom mieszkalny nr 48,
  - m) kr.16.x – obora w zagrodzie przy nr 48,
  - n) kr.17.x – stodoła w zagrodzie przy nr 48,
  - o) kr.18.x – stodoła w zagrodzie przy nr 54,
  - p) kr.19.x – dom mieszkalny nr 67,
  - q) kr.20.x – dom mieszkalny nr 74,
  - r) kr.21.x – dom mieszkalny nr 86,
  - s) kr.22.x – dom mieszkalny nr 89,
  - t) kr.22.x – stodoła w zagrodzie przy nr 90,
  - u) kr.24.x – stodoła w zagrodzie przy nr 93,
  - v) kr.25.x – cmentarz komunalny,
  - w) kr.36.x – cenotaf (pomnik Żołnierzy I Wojny Światowej, przy drodze do cmentarza);
- 6) w obrębie geodezyjnym Retków:
- a) re.1.x – dom mieszkalny nr 20,
  - b) re.2.x – dom mieszkalny nr 28,
  - c) re.3.x – folwark – dom mieszkalny nr 44,
  - d) re.4.x – folwark – obora,
  - e) re.5.x – stodoła w zagrodzie przy nr 31,
  - f) re.6.x – stodoła w zagrodzie przy nr 35;
- 7) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca:
- a) rz.1.x – stodoła w zagrodzie przy nr 5,
  - b) rz.2.x – dom mieszkalno-gospodarczy nr 44,
  - c) rz.3.x – folwark – obora przy nr 60,
  - d) rz.4.x – folwark – dom mieszkalny zarządcy nr 60,
  - e) rz.5.x – folwark – oficyna;
- 8) w obrębie geodezyjnym Szymocin:
- a) sz.1.x – ogrodzenie kościoła filialnego p.w. Podwyższonego Krzyża Świętego,

- b) sz.2.x – cmentarz przykościelny,
- c) sz.3.x – dom mieszkalny nr 6,
- d) sz.4.x – dom mieszkalny nr 8,
- e) sz.5.x – stodoła w zagrodzie przy nr 49,
- f) sz.6.x – pałac nr 54;

9) w obrębie geodezyjnym Trzęsów:

- a) tr.1.x – teren pokościelny,
- b) tr.2.x – folwark – dom mieszkalny nr 6,
- c) tr.3.x – folwark – dom mieszkalny nr 6a,
- d) tr.4.x – folwark – obora przy nr 6,
- e) tr.5.x – dom mieszkalny nr 19,
- f) tr.6.x – plebania nr 22,
- g) tr.7.x – ewangelicka szkoła parafialna nr 23,
- h) tr.8.x – stodoła w zagrodzie przy nr 23,
- i) tr.9.x – dom mieszkalny nr 25,
- j) tr.10.x – dom mieszkalny nr 30/32,
- k) tr.11.x – dom mieszkalny nr 35,
- l) tr.12.x – dom mieszkalny nr 36,
- m) tr.13.x – dom mieszkalno-gospodarczy nr 46.

4. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie pierwotnych brył budynków, w tym form dachów, pierwotnego układu i wystroju elewacji oraz pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) nakazuje się zachowanie pierwotnego pokrycia dachów, a jeżeli pierwotnym pokryciem nie była blacha miedziana lub czerwona dachówka ceramiczna dopuszcza się zastąpienie pierwotnego pokrycia czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwonym;
- 3) zakazuje się dokonywania zmian wyglądu budynków w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
- 4) przy remoncie elewacji nakazuje się odtwarzanie pierwotnych podziałów, detali, faktur i kolorów;
- 5) przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej nakazuje się dostosowywać nową do pierwotnej formy tych elementów oraz do występujących w nich podziałów;
- 6) przy wymianie pokrycia dachów nakazuje się zachowanie lub przywracanie pierwotnego rodzaju pokrycia, w zakresie formy i materiału;
- 7) zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych przewodów kominowych i wentylacyjnych.

5. Ilekroć w niniejszym paragrafie jest mowa o pierwotnej bryle lub o pierwotnych innych częściach obiektu zabytkowego należy przez to rozumieć formę lub inną cechę części obiektu zabytkowego, która była obecna w tym obiekcie tuż po jego zrealizowaniu.

6. Dopuszcza się rozbiórkę pojedynczych obiektów, wymienionych w ust. 3, przy uwzględnieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów o ochronie zabytków.

7. Ustanawia się strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu miejscowego, obejmujące obszary znajdujące się w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) Czerńczyce;
- 2) Krzydłowice, we wsi Grodziszczce;
- 3) Krzydłowice, we wsi Krzydłowice;
- 4) Retków;
- 5) Rzeczyca;
- 6) Szymocin;
- 7) Trzęsów.

8. Na obszarach objętych strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem wysokości, szerokości frontów, podziałów i proporcji brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy historycznej zlokalizowanej w pobliżu, a także podporządkowania celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
- 2) zakazuje się wprowadzania w elewacjach nowej zabudowy kolumn podpierających nadwieszane bryły budynku, balkony, ganki lub zadaszenia nad wejściem;
- 3) nowe ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna;
- 4) podejmowanie prac ziemnych budowlanych podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków.

9. Ustanawia się strefy „OW” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu miejscowego, obejmującą obszary w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) Bucze;
- 2) Czerńczyce;
- 3) Krzydłowice, wieś Grodziszczce;
- 4) Krzydłowice, wieś Krzydłowice;
- 5) Proszówek;
- 6) Retków;
- 7) Rzeczyca;
- 8) Szymocin;
- 9) Trzęsów.

10. Na obszarach objętych strefą „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają zabytki archeologiczne; w zasięgu tej strefy:

- 1) przy podejmowaniu budowlanych prac ziemnych i innych prac ziemnych nie służących wyłącznie uprawie użytków rolnych bądź uprawie roślin na innych gruntach niż użytki rolne, należy uwzględniać przepisy o ochronie zabytków;

2) inwestor zobowiązany jest zapewnić nadzór archeologiczny, a w razie konieczności przeprowadzić także wyprzedzające badania archeologiczne.

11. Na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie podlegają stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków wymienione poniżej i oznaczone na rysunkach planu miejscowego następującymi symbolami:

1) w obrębie geodezyjnym Bucze: 1/9/69-21 (śląd osadnictwa, okres nowożytny; cmentarzysko, epoka brązu – Halsztat/kultura łużycka) - częściowo poza obszarem planu miejscowego; rejestr zabytków Nr 177/85 KZA-1-V-68/68 z dnia 01.12.1968 r.;

2) w obrębie geodezyjnym Trzęsów:

a) 2/27/69-22 (osada, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; osada, okres wpływów rzymskich/kultura łużycka); rejestr zabytków Nr 205/85 KZA-1-V-127/68 z dnia 01.12.1968 r.,

b) 3/204/69-21 (cmentarzysko, kultura łużycka); rejestr zabytków Nr 183/85 KZA-1-V-99/68 z dnia 01.12.1968 r.

12. Obejmuje się ochroną na mocy ustaleń planu miejscowego następujące stanowiska archeologiczne przedstawione na rysunkach planu miejscowego i oznaczone następującymi symbolami:

1) w obrębie geodezyjnym Bucze:

a) 4/7/69-21 (punkt osadniczy; ślad osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; osada, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,

b) 7/11/69-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, pradziej),

c) 6/10/69-21 (śląd osadnictwa; osada późne średniowiecze; osada wczesne średniowiecze; osada, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska);

2) w obrębie geodezyjnym Grębocice:

a) 22/101/69-20 (osada, późne średniowiecze),

b) 13/92/69-20 (osada, pradziej);

3) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice we wsi Grodziszczce:

a) 30/39/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze faza D-E),

b) 33/42/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, pradziej),

c) 34/43/70-21 (osada, wczesne średniowiecze faza D) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,

d) 36/45/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze),

e) 37/46/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze);

4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice we wsi Krzydłowice:

a) 89/98/70-21 (punkt osadniczy, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; punkt osadniczy, pradziej; ślad osadnictwa, kultura przeworska; ślad osadnictwa, kultura łużycka),

- b) 109/118/70-21 (śląd osadnictwa, okres nowożytny; osada, późne średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze; punkt osadniczy, pradzieje; osada, kultura przeworska; śląd osadnictwa, epoka kamienia),
  - c) 87/95/70-21 (osada, późne średniowiecze; śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze faza F; osada, kultura łużycka; śląd osadnictwa, neolit) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,
  - d) 1/94/70-21 (śląd osadnictwa, okres nowożytny; osada, późne średniowiecze; cmentarzysko szkieletowe, wczesne średniowiecze),
  - e) 84/93/70-21 (śląd osadnictwa, okres nowożytny; osada, późne średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa, pradzieje),
  - f) 73/82/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze – okres nowożytny),
  - g) 74/83/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; śląd osadnictwa, kultura łużycka),
  - h) 78/87/70-21 (śląd osadnictwa, pradzieje),
  - i) 79/88/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; śląd osadnictwa, pradzieje; śląd osadnictwa, kultura łużycka),
  - j) 110/119/70-21 (śląd osadnictwa, okres nowożytny; osada, wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa, pradzieje; śląd osadnictwa, kultura przeworska) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,
  - k) 3/81/70-21 (cmentarzysko, epoka brązu – halsztat/kultura łużycka),
  - l) 52/61/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze; osada, kultura przeworska; śląd osadnictwa, kultura łużycka),
  - m) 53/62/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze; osada, kultura łużycka; śląd osadnictwa, epoka kamienia),
  - n) 63/72/70-21 (śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,
  - o) 108/117/70-21 (punkt osadniczy, późne średniowiecze; śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,
  - p) 54/63/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze);
- 5) w obrębie geodezyjnym Proszówek:
- a) 1/146/70-21 (osada, wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa, pradzieje; osada, kultura przeworska; śląd osadnictwa, neolit),
  - b) 2/147/70-21 (śląd osadnictwa; (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa, kultura przeworska; śląd osadnictwa, kultura łużycka),
  - c) 4/149/70-21 (śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa, pradzieje; śląd osadnictwa, kultura łużycka);
- 6) w obrębie geodezyjnym Retków:
- a) 21/217/69-20 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; śląd osadnictwa, pradzieje),
  - b) 15/160/69-20 (śląd osadnictwa, pradzieje; osada, okres wpływów rzymskich) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,
  - c) 5/39/69-21 (osada, wczesne średniowiecze; osada, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska; śląd osadnictwa, kultura łużycka),

d) 4/38/69-21 (śląd osadnictwa, pradzieje; osada, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska),

e) 3/37/69-21 (osada, wczesne średniowiecze);

7) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca:

a) 1/110/69-21 (cmentarzysko, epoka brązu – halsztat/kultura łużycka),

b) 11/107/69-21 (osada, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, pradzieje; osada, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska, cmentarzysko, epoka brązu – halsztat/kultura łużycka; ślad osadnictwa, neolit – epoka brązu wczesna),

c) 4/108/69-21 (cmentarzysko, epoka brązu – halsztat/kultura łużycka),

d) 12/109/69-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, pradzieje; osada, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska; osada, kultura łużycka),

e) 10/106/69-21 (osada, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, pradzieje; osada, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,

f) 69/178/70-21 (punkt osadniczy, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,

g) 70/179/70-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze faza młoda; osada, wczesne średniowiecze faza D-E);

8) w obrębie geodezyjnym Szemocin:

a) 5/54/69-21 (cmentarzysko, epoka brązu – halsztat/kultura łużycka),

b) 34/76/69-21 (śląd osadnictwa; punkt osadniczy, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, okres wpływów rzymskich/kultura przeworska),

c) 7/55/69-21 (śląd osadnictwa);

d) 36/78/69-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; osada, okres wpływów rzymskich kultura przeworska; ślad osadnictwa, kultura łużycka);

9) w obrębie geodezyjnym Trzęsów:

a) 25/200/69-21 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze),

b) 11/25/69-22 (osada, późne średniowiecze) - częściowo poza obszarem planu miejscowego,

c) 4/206/69-21 (cmentarzysko, epoka brązu II-V halsztat/kultura łużycka),

d) 12/28/69-22 (punkt osadniczy, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, pradzieje).

13. Obszary w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 13 podlegają ochronie na zasadach określonych dla strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

14. W razie natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować przepisy o ochronie zabytków.

15. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

16. Zapisy umieszczane w nawiasach w ust. 2, 4, 11 i 12 nie stanowią ustaleń planu miejscowego i służą jedynie ułatwieniu identyfikacji obiektów zabytkowych.

**§ 5. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w następujących ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 9.

2. Przekraczająca 1,3 m wysokości część nowego ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji:

- 1) gdy ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe oraz gdy stanowi element izolujący od terenów uciążliwych,
- 2) stoi to w kolizji z ochroną zabytków, o której mowa w § 4.

3. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

4. W pasach dróg, których szerokość przekracza 20 m należy sadzić jedno lub dwustronne rzędy drzew, a w pasach pozostałych dróg dopuszcza się sadzenie drzew.

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

2. Jeżeli na terenie zostały wyznaczone linie zabudowy, to lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych tymi liniami.

3. Z obowiązującą podstawową linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący jego długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;
- 2) w odniesieniu do nowych i przebudowywanych budynków, w których ulega zmianie elewacja pokrywająca się z obowiązującą podstawową linią zabudowy, to sumaryczna powierzchnia otworów okiennych lub przeszkleń w ścianie, wzdłuż której przebiega ta linia, nie może być mniejsza niż 10% łącznej powierzchni elewacji z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to tej części elewacji, którą zajmują podcienia;
- 3) w przypadku budynków z podcieniami od strony obowiązującej podstawowej linii zabudowy, znajdującymi się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, należy na tej linii usytuować zewnętrzne krawędzie filarów nośnych w taki sposób, by miały z nią co najmniej jeden punkt wspólny i nie wykaczały poza nią;
- 4) na odcinkach, na których obowiązująca podstawowa linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą, dopuszcza się w zasięgu terenu, w obszarze którego przebiega ta linia, wykroczenie od jej przebiegu:
  - a) tarasami, schodami 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 oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej podstawowej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany – na odległości do 1 m;
- 5) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 5 m od przebiegu obowiązującej podstawowej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;
- 6) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 7, wiążące się z obowiązującą podstawową linią zabudowy dotyczą:
  - a) tylko terenu, na którym ta linia przebiega,



b) obszaru do 30 m od niej, w prostopadłym do niej cieniu;

7) jeżeli na obowiązującej podstawowej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek lub budynki, pomiędzy którymi przerwy nie będą dłuższe niż 15% ich łącznej długości elewacji przy tej linii, to za tą zabudową - czyli w jej prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

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

1) należy na niej usytuować co najmniej jeden punkt frontowej ściany budynku;

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:

a) tylko terenu, na którym ta linia przebiega,

b) obszaru do 30 m od niej, w prostopadłym do niej cieniu.

5. Do nieprzekraczalnej linii zabudowy odnoszą się ustalenia ust. 3 pkt 3 i 4.

6. Dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków przy granicy z sąsiednią nie drogową działką budowlaną:

1) na terenach kategorii „UP”, „RU”, „IT”, „G”, „W”, „K”, „E”;

2) na działkach budowlanych graniczących z terenami wymienionymi w pkt 1, bezpośrednio przy ich liniach rozgraniczających;

3) na działkach budowlanych, w obrębie których wyznaczono obowiązującą linią zabudowy;

4) na działkach budowlanych, na których przewidziano ustaleniami planu miejscowego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

5) 1) jeżeli stanowią kontynuację istniejącego ciągu zwartej zabudowy.

7. Dopuszczenie lokalizowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na mocy ust. 6 pkt 4 i 5 dotyczy tych granic rozdzielających działki budowlane, w przypadku których po obu stronach dopuszcza się zabudowę przy granicy, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Dopuszczenie lokalizowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki niedrogowej budowlanej na mocy ust. 6 pkt 4 i 5 odnosi się również do murowanych garaży, których symetryczne segmenty będą realizowane jednocześnie po obu stronach granicy działki budowlanej; w odniesieniu do tych obiektów nie obowiązują ustalenia rozdziału II niniejszej uchwały dotyczące ukształtowania dachów.

9. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Na terenach „BU.2.MU” i „RZ.1.U” dopuszcza się ustawienie na budynku po jednym maszcie, będącym elementem systemu alarmowego, o wysokości nie przekraczającej 50% wysokości tego budynku.

11. Wysokość wolnostojących masztów i innych budowli nie będących obiektami liniowymi nie może przekraczać wysokości ustalonej dla budynków na poszczególnych terenach, z następującymi wyjątkami:

- 1) na terenach kategorii „UP” dopuszcza się wolnostojące maszty o wysokości nie przekraczającej 40 m,
- 2) na terenach kategorii „ZL” dopuszcza się wolnostojące maszty i wieże obserwacyjne związane z gospodarką leśną o wysokości nie przekraczającej 40 m;
- 3) na terenach „KR.1.US”, „RE.1.U”, „PO.2.US” dopuszcza się po jednym wolnostojącym maszcie, będącym elementem systemu alarmowego, o wysokości nie przekraczającej 40 m;
- 4) na terenie „TR.1.U” dopuszcza się wolnostojący maszt o wysokości nie przekraczającej 30 m;
- 5) na terenach, na których dopuszczono budynki o maksymalnej wysokości niższej niż 9 m dopuszcza się wolnostojące maszty o wysokości nie przekraczającej 9 m;
- 6) na terenach dróg, a także na innych terenach, na których nie dopuszcza się wznoszenia budynków, można lokalizować słupy podtrzymujące oświetlenie i inne podobne obiekty o wysokości nie przekraczającej 9 m.

12. Przez obiekt liniowy rozumie się obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, służący do ruchu osób lub pojazdów, przesyłu cieczy, gazu lub energii, w tym w szczególności: droga, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i tracja elektroenergetyczna oraz obiekt kanalizacji kablowej, a także wał przeciwpowodziowy.

13. Wysokość budowli i obiektów małej architektury na terenach, na których zakazano zabudowy, nie może przekraczać 7 m, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6; nie dotyczy to obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

14. Dokonywana na działkach budowlanych, na terenach kategorii: „MS”, „MP”, „MU”, „MWU”, „MNU”, „MNI”, „MNI” niwelacja istniejącej rzeźby terenu nie może powodować podniesienia poziomu terenu:

- 1) w pasie o szerokości 3 m od granic sąsiednich działek budowlanych o więcej niż o 0,5 m; nie dotyczy to sytuacji, gdy niwelacja w 3 metrowym pasie przy granicy jest dokonywana na niżej położonej działce i nie powoduje 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 wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej.

15. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

16. Zakazuje się lokalizacji nowych budynków w odległości 3 m od górnej krawędzi brzegów cieków i zbiorników powierzchniowych, z zastrzeżeniem ust. 17.

17. Zakazuje się lokalizacji nowych budynków w odległości 10 m od górnej krawędzi brzegów cieków oznaczonych na rysunkach planu miejscowego symbolami: „RE.1.WS”, „RE.2.WS”, „RE.3.WS”.

18. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały.

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

2. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się wydzielenie także innych - (niż określone w ust. 2 i 3) - nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, w tym za pośrednictwem wyznaczonej na rysunkach planu miejscowego drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi wewnętrzne – nie wyznaczone na rysunkach planu miejscowego - stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku dróg na terenach zabudowanych lub przewidzianych w niniejszym planie miejscowym pod zabudowę, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m;
- 3) zostaną uwzględnione ograniczenia dotyczące nowo wydzielonych działek, określone w rozdziale II;
- 4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie geodezyjnym dróg publicznych.

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

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

- 1) stacji paliw płynnych oraz stacji paliw na gaz płynny na innych terenach niż oznaczonych symbolami: „RE.1.KSN”, „GR.4.UP” i „RZ.1.UP”; zakaz ten nie dotyczy punktów wymiany bądź zakupu butli gazowych;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) obiektów produkcji rolnej na terenach kategorii innych niż „MP” i „RU”; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m<sup>2</sup>;
- 4) budowli rolniczych na terenach kategorii innych niż „RU” i „R”, z zastrzeżeniem § 38 ust. 6;
- 5) kempingów i pól biwakowych na terenach kategorii innych niż „US” i „UT”;
- 6) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 w zasięgu granicy obszaru o dużych walorach przyrodniczych, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 4.

3. Dopuszcza się lokalizację garaży na terenach kategorii innych niż „ZP” i „ZC”, na których dopuszczono możliwość realizacji budynków, pod warunkiem, że:

- 1) będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury lub
- 2) będą przewidziane na co najmniej 2 pojazdy samochodowe, a ich elewacje będą pokryte cegłą lub tynkiem.
- 3) przy lokalizacji nowych obiektów należy brać pod uwagę w szczególności następujące zagrożenia:

4. Obowiązuje oznaczona na rysunkach planu miejscowego strefa ochronna terenów zamkniętych przebiegającej poza obszarem planu miejscowego linii kolejowej nr 273 państwowego znaczenia relacji Wrocław Główny – Szczecin; dla tej strefy ochronnej ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcji lub obrotu substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych palców składowych, dojazdów i parkingów, z których woda opadowa byłaby odprowadzana na obszar strefy ochronnej terenów kolejowych, bez zgody zarządcy terenów kolejowych; dotyczy to także dokonywania zrzutów wód do rowów odwadniających tereny kolejowe;
- 3) zakaz wszelkich podziemnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie przejazdów drogowo-kolejowych i przyczółków wiaduktów i mostów kolejowych oraz wiaduktów drogowych przebiegających nad linią kolejową;
- 4) zakaz prowadzenia nowych magistrali wodociągowych o średnicy większej niż DN 1200;
- 5) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe;
- 6) zakaz prowadzenia ścieżek pieszo-rowerowych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej;
- 7) zakaz lokalizacji strzelnic sportowych oraz otwartych boisk sportowych, terenów gier ruchomych oraz placów zabaw;
- 8) dopuszcza się w sąsiedztwie zelektryfikowanej linii kolejowej obiekty sportowo – rekreacyjne w budynkach;
- 9) dopuszcza się wprowadzenie niezbędnych zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszej uchwały;
- 10) nakazuje się zabezpieczenie 4-metrowego pasa gruntu od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej, a także dla służb ratowniczych;
- 11) należy stosować sygnalizację i oświetlenie nie powodujące zagrożeń w ruchu kolejowym, w szczególności świateł w kolorach stosowanych w sygnalizacji kolejowej oraz mogących oślepić maszynistów;
- 12) istniejące i nowo projektowane skrzyżowania dróg z linią kolejową powinny być kształtowane przy zachowaniu odpowiedniego trójkąta widoczności bez względu na kategorie przejazdu, a także innych wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 13) przy lokalizacji nowych budynków i budowli należy brać pod uwagę ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów;
- 14) przy lokalizacji nowych obiektów należy brać pod uwagę w szczególności następujące zagrożenia:
  - a) wstrząsy i wibracje spowodowane ruchem kolejowym,
  - b) możliwość wyskoczenia z wagonu na skutek drgań, elementów twardych takich jak kamień, żwir i węgiel,
  - c) iskrzenie czy zadymienie przez pociągi prowadzone trakcją motorową czy parową,
  - d) możliwość skażenia gruntu na przykład przez rozszczelnienie taboru,
  - e) hałas,
  - f) a w przypadku zelektryfikowania linii również:
    - promieniowanie elektromagnetyczne,
    - wyładowania łukowe z odpryskami metali w stanie ciekłym na skutek współpracy pantografu lokomotywy z siecią trakcyjną,
    - prądy błądzące;

- 15) lokalizacja urządzeń przekaźnikowych służących telekomunikacji, nie może powodować zakłóceń na linii kolejowej;
- 16) maszty i podobne obiekty wieżowe nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej od linii kolejowej, niż wynosi ich wysokość;
- 17) dopuszcza się sytuowanie drzew w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, przy czym ta odległość nie może być mniejsza niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 18) system korzeniowy sadzonych drzew nie może naruszać struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia;
- 19) ewentualny projekt zieleni w strefie, o której mowa w zdaniu wprowadzającym, musi być sporządzony przez specjalistę.

5. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:

- 1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy, jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
- 2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla potrzeb organizacji okazjonalnych imprez masowych.

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

2. Teren kategorii **KDG** (teren w obrębie geodezyjnym Retków, oznaczony symbolem przeznacza „RE.1.KDG”) przeznaczona się dla drogi publicznej klasy głównej.

3. Tereny kategorii **KDZ** przeznaczona się dla dróg publicznych klasy zbiorczej; są to następujące drogi:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 3 i 4;
- 4) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – teren o numerze porządkowym 1;
- 5) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 3-5;
- 6) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 7) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 8) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2.

4. Tereny kategorii **KDL** przeznaczona się dla dróg publicznych klasy lokalnej; są to następujące drogi:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;

- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – tereny o numerach porządkowych 7 i 8;
- 4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 2 i 3;
- 5) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 6) w obrębie geodezyjnym Rzeczycza – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-4;
- 7) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2.

5. Tereny kategorii "KDD" przeznacza się dla dróg publicznych klasy dojazdowej; są to następujące drogi:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – tereny o numerach porządkowych 1-7;
- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – teren o numerze porządkowym 20;
- 4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 3-17;
- 5) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – teren o numerze porządkowym 1;
- 6) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 7) w obrębie geodezyjnym Rzeczycza – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-18;
- 8) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1-7;
- 9) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-6.

6. Szerokość dróg publicznych określają rysunki planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że dla następujących dróg minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

- 1) 25 m – w przypadku drogi w obrębie geodezyjnym Retków oznaczonej symbolem „RE.1.KDG”;
- 2) 20 m – w przypadku dróg oznaczonych symbolami:
  - a) 20 m – w przypadku dróg oznaczonych symbolami:
  - b) w obrębie geodezyjnym Retków: „RE.4.KDZ”, „RE.5.KDZ”;
- 3) 16 m – w przypadku drogi w obrębie geodezyjnym Bucze oznaczonej symbolami „BU.1.KDL”;
- 4) 12 m – w przypadku dróg oznaczonych symbolami:

- a) w obrębie geodezyjnym Grębocice: „GR.20.KDD”,
  - b) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice: „KR.5.KDD”, KR.11.KDD”,
  - c) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca: „RZ.5.KDD”, „RZ.6.KDD”, „RZ.7.KDD”, „RZ.8.KDD”, „RZ.12.KDD”, „RZ.14.KDD”, „RZ.16.KDD”,
  - d) w obrębie geodezyjnym Szymocin: „SZ.6.KDD”;
- 5) 10 m – w przypadku dróg oznaczonych symbolami:
- a) w obrębie geodezyjnym Bucze: „BU.1.KDD”, „BU.2.KDD”, „BU.3.KDD”, „BU.7.KDD”,
  - b) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce: „CZ.1.KDD”.

7. W odniesieniu do dróg publicznych ustala się:

- 1) jezdnie muszą mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 2) zjazdy z dróg muszą być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach dróg muszą być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

8. Zakazuje się obsługi bezpośredniej z dróg wojewódzkich oznaczonych symbolem „RE.1.KDG”, „TR.1.KDZ”, „TR.2.KDZ”; obsługę komunikacyjną z tych dróg należy realizować przez istniejące skrzyżowania i zjazdy, z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu z drogi o symbolu „RE.1.KDG” na teren o symbolu „RE.1.KSN”, w sposób określony przez zarządcę drogi.

10. Tereny kategorii **KDW** przeznacza się dla dróg wewnętrznych; są to następujące drogi:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 3) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – tereny o numerach porządkowych 31 i 32;
- 4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 1-6;
- 5) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1-6;
- 6) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-19;
- 7) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1-8;
- 8) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1-28.

11. W odniesieniu do terenów **KDW** ustala się:

- 1) minimalną szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) 15 m – która obowiązuje w stosunku do dróg w obrębie geodezyjnym Trzęsów o symbolach „TR.17.KDW”, „TR.18.KDW”,

b) 12 m – która obowiązuje w stosunku do następujących dróg:

- w obrębie geodezyjnym Krzydłowice: „KR.6.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Retków „RE.1.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Rzeczyca „RZ.8.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Trzęsów: „TR.20.KDW”, „TR.21.KDW”, „TR.22.KDW”, „TR.25.KDW”, „TR.26.KDW”,

c) 10 m – która obowiązuje w stosunku do następujących dróg:

- w obrębie geodezyjnym Bucze „BU.1.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Grębocice „GR.31.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Krzydłowice „KR.2.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Retków: „RE.2.KDW”, „RE.3.KDW”, „RE.5.KDW”
- w obrębie geodezyjnym Rzeczyca: „RZ.3.KDW”, „RZ.4.KDW”, „RZ.5.KDW”, „RZ.6.KDW”, „RZ.7.KDW”, „RZ.11.KDW”, „RZ.12.KDW”, „RZ.13.KDW”, „RZ.14.KDW”, „RZ.15.KDW”, „RZ.16.KDW”, „RZ.17.KDW”, „RZ.18.KDW”, „RZ.19.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Szymocin: „SZ.1.KDW”, „SZ.3.KDW”, „SZ.6.KDW”, „SZ.7.KDW”, „SZ.8.KDW”,
- w obrębie geodezyjnym Trzęsów: „TR.5.KDW”, „TR.6.KDW”, „TR.8.KDW”, „TR.10.KDW”, „TR.11.KDW”, „TR.14.KDW”, „TR.15.KDW”, „TR.16.KDW”, „TR.19.KDW”, „TR.23.KDW”, „TR.24.KDW”, „TR.27.KDW”, „TR.28.KDW”;

2) jezdnie muszą mieć utwardzoną nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

3) zarządca może na tych terenach dopuścić różne rodzaje ruchu, określając dla każdego z nich odpowiednie ograniczenia;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;

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

7) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:

a) ruch pieszych i pojazdów,

b) przeprowadzania infrastruktury technicznej na terenach planowanych pasów dróg wewnętrznych;

8) realizacja drogi wewnętrznej uwarunkowana jest wcześniejszym ustaleniem na niej współwłasności wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z drogi jest konieczne, lub odpowiedniej służebności drogowej; nie dotyczy to dróg wewnętrznych w całości należących do gminy Grębocice.

12. Teren kategorii **KDX** (teren w obrębie geodezyjnym Retków, oznaczony symbolem przeznacza „RE.1.KDX”) przeznaczona jest dla publicznego przejścia pieszego.

13. W odniesieniu do terenu „RE.1.KDX” ustala się:



- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

14. Teren kategorii **KDXW** (teren w obrębie geodezyjnym Grębocice, oznaczony symbolem przeznacza „GR.1.KDXW”) przeznaczona się dla wewnętrznego przejścia pieszego.

15. W odniesieniu do terenu „GR.1.KDXW” ustala się:

- 1) zarządca może na tych terenach dopuścić różne rodzaje ruchu, określając dla każdego z nich odpowiednie ograniczenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tego terenu;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

16. Poszerzanie dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznych i wewnętrznych przejść pieszych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 7 ust. 4 pkt 2, dopuszcza się na terenach nie wymienionych w ust. 2-5, 10, 12 i 14, o ile nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni tych niekomunikacyjnych terenów.

17. Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

18. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych oprócz terenów dróg także na terenach, na których dopuszcza się lokalizację budynków.

19. Na nieruchomościach, na których zostaną zlokalizowane nowe i rozbudowywane istniejące obiekty mieszkaniowe, usługowe lub produkcyjne nakazuje się dochowanie określonych poniżej następujących minimalnych wskaźników w zakresie ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) jedno nowe mieszkanie – 1,5 miejsca postojowego;
- 2) 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3 – 1 miejsce postojowe;
- 3) 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych oraz obiektach usług: oświaty, opieki nad dziećmi, opieki społecznej oraz sakralnych – 1 miejsce postojowe.

20. Lokalizację miejsc postojowych dla obiektów usług administracji publicznej, oświaty, opieki nad dziećmi, opieki społecznej oraz sakralnych dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu miejscowego, na których niniejszy plan miejscowy to przewiduje (z wyjątkiem terenów dróg publicznych) - za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

21. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg publicznych, wewnętrznych i wewnętrznego przejścia pieszego;
- 2) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1;

- 3) na terenach kategorii oznaczonych symbolami „IT”, „G”, „W”, „K”, „E” zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określono w rozdziale II;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach innych niż wymienione w pkt 1 i 4, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, a także nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców;
- 5) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej na obszarach zabudowanych w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 4 ust. 7-10 należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;
- 6) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 7) w sąsiedztwie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, należy zachować ograniczenia w użytkowaniu oraz zagospodarowaniu przyległych obszarów:
  - a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 300 DN - w odległości 20 m od zewnętrznej ścianki gazociągu,
  - b) na terenie „RZ.1.G” - w odległości 20 m od elementów technologicznych stacji redukcyjno-pomiarowej Io,
  - c) linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV - o szerokości po 5 m liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii;
- 8) przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości – lokalizować je w sposób minimalizujący wpływ na istniejące elementy infrastruktury technicznej i projektowane zagospodarowanie; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przebudować lub odpowiednio zmodernizować, przy uwzględnieniu tytułów prawnych operatorów sieci infrastruktury technicznej;
- 9) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.

22. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów:

- 1) nad urządzeniami podziemnymi, zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w pasie o szerokości 4 m, po 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) na innych niż tereny kategorii „ZL” pod liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia w odległości po 5 m od w rzucie poziomym od skrajnych przewodów linii osi linii.

23. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin lub gaszenia pożarów;
- 2) ścieki bytowe lub komunalne muszą być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej lub w przydomowych oczyszczalniach ścieków; na terenach

wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, muszą być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji;

- 3) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż bytowe komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci;
- 4) wszelkie drogi, place, w tym składowe, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 5) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w pkt 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną musi się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem ust. 24;
- 7) zaopatrzenie w gaz musi się odbywać siecią średniego lub niskiego ciśnienia, a na obszarach pozbawionych tych sieci w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem ust. 24;
- 8) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane:
  - a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o uciążliwości dla środowiska nie wyższej niż powodowanej przez ogrzewanie gazem sieciowym),
  - b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych nie zaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a;
- 9) na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych w danych gospodarstwach domowych;
- 10) w zakresie rozwiązań teleinformatycznych, w tym telefonii, dopuszcza się zarówno rozwiązania lokalne, jak i powiązane z zewnętrznymi systemami, w tym w szczególności służące do monitoringu i obsługi elektrowni wiatrowych, takie jak na przykład sieci światłowodowe;
- 11) wszystkie nieruchomości zabudowane, na obszarze których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym w niezbędnym zakresie w pojemniki służące selektywnemu zbieraniu odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym;
- 12) należy przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu tych, o których mowa w pkt 11.

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

- 1) wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków sanitarnych;
- 2) wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

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

2. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii „KDD” nie posiadających utwardzonej nawierzchni są drogi wewnętrzne o parametrach określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii „KDD”; tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną i trwałą utwardzoną nawierzchnię.

3. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii „KDL” nie posiadających utwardzonej nawierzchni są drogi wewnętrzne o parametrach określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii „KDL”; tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną i trwałą utwardzoną nawierzchnię.

4. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii „KDZ” nie posiadających utwardzonej nawierzchni są drogi wewnętrzne o parametrach określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii „KDZ”; tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną i trwałą utwardzoną nawierzchnię.

5. Na nie wymienionych w ust. 2-4 terenach, przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową, dopuszcza się użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

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

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE, W TYM DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW INNYCH NIŻ DROGI ORAZ PARAMETRÓW ZABUDOWY**

**§ 12. 1.** Tereny kategorii **MNi** przeznacza się dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Tereny kategorii **MNi** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – tereny o numerach porządkowych 1-5;
- 2) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – tereny o numerach porządkowych 11 i 12;
- 3) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 3;
- 4) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 5) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;
- 6) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-16;
- 7) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 8) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2.

3. Na terenach kategorii **MNi** dopuszcza się:

- 1) zieleń, 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 i w ust. 1.

4. Na terenach kategorii **MNi** nowe i nadbudowywane budynki mieszkalne winny spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

5. Na terenach kategorii **MNi** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej i bliźniaczej; nie dotyczy to sytuacji, gdy nowy budynek stanowi uzupełnienie istniejącego ciągu zwartej zabudowy.

6. Na terenach kategorii **MNi** dopuszcza się powiększenie lokali, a także nadbudowę i rozbudowę budynków mieszczących inne przeznaczenie niż określone w ust. 1 i 3 pkt 2, nie powodujące zwiększenia powierzchni użytkowej i kubatury tych obiektów o więcej niż 30%.

7. Na terenach kategorii **MNi** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem, że nowa i nadbudowywana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

8. W przypadku istniejącego budynku z symetryczną elewacją frontową jego przebudowa lub rozbudowa nie może prowadzić do jego przekształcenia w budynek bez symetrii w elewacji frontowej.

9. Na terenach kategorii **MNi** nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

10. Na terenach kategorii **MNi** ograniczenia, o których mowa w ust. 9, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

11. Na terenach kategorii **MNi** dopuszcza się wydzielanie nowych działek, z zastrzeżeniem ust. 12:

- 1) o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup> na jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej nie wymienionych w § 7 ust. 3;
- 4) o powierzchni nie mniejszej niż 90% średniej powierzchni działki budowlanej w istniejącym ciągu zwartej zabudowy, którego nowa działka ma stanowić uzupełnienie;
- 5) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadało nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> gruntu na każdą ze wszystkich działek objętych zmianą granic.

12. Na terenach kategorii **MNi** dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie spełniających warunków określonych w ust. 11:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 800 m<sup>2</sup>;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

13. Na terenach kategorii **MNi** zakazuje się wznoszenia nowych lub rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt.

14. Na terenach „KR.3.MNi”, „SZ.1.MNi”, „SZ.2.MNi” i „SZ.3.MNi” obowiązuje strefa sanitarna cmentarza, w której występują ograniczenia w użytkowaniu.

15. Na terenach kategorii **MNi** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 20% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

16. Na terenach kategorii **MNi** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.

**§ 13.** 1. Tereny kategorii **MNn** przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Tereny kategorii **MNn** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – tereny o numerach porządkowych 28-30;
- 4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 3-16;
- 5) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – teren o numerze porządkowym 1;
- 6) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1-8;
- 7) w obrębie geodezyjnym Rzeczycza – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-27;
- 8) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1-7;
- 9) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-23.

3. Na terenach kategorii "MNn" dopuszcza się:

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

4. Na terenach kategorii **MNn** nowe i nadbudowywane budynki mieszkalne winny spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

5. Na terenach kategorii **MNn** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej i bliźniaczej.

6. Na terenach kategorii **MNn** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem, że nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

7. W przypadku istniejącego budynku z symetryczną elewacją frontową jego przebudowa lub rozbudowa nie może prowadzić do jego przekształcenia w budynek bez symetrii w elewacji frontowej.

8. Na terenach kategorii **MNn** nowa i nadbudowywana zabudowa, z wyjątkiem realizowanej na terenach wymienionych w ust. 9, musi być kryta dachem typu 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

9. Dachami typu 33o lub dachami typu sąsiedzkiego muszą być kryte nowe i nadbudowywane budynki zlokalizowane na terenach:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze: „BU.1.MNn”, „BU.2.MNn”;
- 2) w obrębie geodezyjnym Grębocice: „GR.28.MNn”, „GR.29.MNn”, „GR.30.MNn”,
- 3) w obrębie geodezyjnym Retków: „RE.1.MNn”, „RE.2.MNn”, „RE.3.MNn”;
- 4) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca: „RZ.14.MNn”, „RZ.15.MNn”, „RZ.16.MNn”, „RZ.17.MNn”, „RZ.18.MNn”;
- 5) w obrębie geodezyjnym Szymocin: „SZ.4.MNn”, „SZ.5.MNn”, „SZ.6.MNn”;
- 6) w obrębie geodezyjnym Trzęsów: „TR.14.MNn”, „TR.15.MNn”, „TR.16.MNn”, „TR.17.MNn”, „TR.18.MNn”, „TR.19.MNn”, „TR.20.MNn”, „TR.21.MNn”, „TR.22.MNn”, „TR.23.MNn”.

10. Na terenach kategorii **MNn** ograniczenia, o których mowa w ust. 8 i 9, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

11. Na terenach kategorii **MNn** dopuszcza się wydzielanie nowych działek:

- 1) o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że dla terenu o symbolu „GR.28.MNn” powierzchnia ta nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
- 2) o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup> na jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej nie wymienionych w § 7 ust. 3;
- 4) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadało nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.

12. Na terenach kategorii **MNn** dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie spełniających warunków określonych w ust. 11:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 800 m<sup>2</sup>;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

13. Na terenach „KR.9.MNn”, „SZ.3.MNn” i „SZ.4.MNn” obowiązuje strefa sanitarna cmentarza, w której występują ograniczenia w użytkowaniu.

14. Na terenach kategorii **MNn** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 20% powierzchni nieruchomości.

15. Na terenach kategorii **MNn** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni nieruchomości, z zastrzeżeniem, że na terenach oznaczonych symbolami: „TR.14.MNn”, „TR.15.MNn”, „TR.16.MNn”, „TR.17.MNn”, „TR.18.MNn”, „TR.19.MNn”, „TR.20.MNn”, „TR.21.MNn”, „TR.22.MNn”, „TR.23.MNn” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

**§ 14. 1.** Teren kategorii **MNU** przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla usług, zarówno występujących łącznie, jak i samodzielnie.

2. Teren kategorii **MNU** występuje w obrębie geodezyjnym Trzęsów i oznaczony jest symbolem „TR.1.MNU”.

3. Na terenie „TR.1.MNU” dopuszcza się:

- 1) lokalizację lokali mieszkalnych w obiektach usługowych, w ilości nie większej niż dwa lokale mieszkalne w jednym obiekcie;
- 2) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
- 3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie powinno zająć więcej niż 49% powierzchni terenu.

5. Na terenie „TR.1.MNU” nowe i nadbudowywane budynki mieszkalne winny spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

6. Na terenie „TR.1.MNU” dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej.

7. Na terenie „TR.1.MNU” maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem, że nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

8. Na terenie „TR.1.MNU” nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 33o lub dachem typu sąsiedzkiego.

9. Na terenie „TR.1.MNU” ograniczenia, o których mowa w ust. 8, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.



10. Na terenie „TR.1.MNU” dopuszcza się wydzielenie nowych działek:

- 1) o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej nie wymienionych w § 7 ust. 3.

11. Na terenie „TR.1.MNU” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 20% powierzchni nieruchomości.

12. Na terenie „TR.1.MNU” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.

**§ 15.** 1. Tereny kategorii **MWU** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi jej usługami.

2. Tereny kategorii **MWU** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;
- 4) w obrębie geodezyjnym Rzeczycza – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 5) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 6) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **MWU** dopuszcza się:

- 1) nieuciążliwe obiekty usługowe, w tym bez mieszkań;
- 2) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **MWU** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 15 m, z zastrzeżeniem, że nowa i nadbudowywana zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać czterech kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

5. W przypadku istniejącego budynku z symetryczną elewacją frontową jego przebudowa lub rozbudowa nie może prowadzić do jego przekształcenia w budynek bez symetrii w elewacji frontowej.

6. Na terenach kategorii **MWU** długość elewacji nie może przekraczać 50 m; dotyczy to także łącznej długości elewacji zwartego zespołu budynków.

7. Na terenach kategorii **MWU** nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45o.

8. Na terenach kategorii **MWU** ograniczenia, o których mowa w ust. 7, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;

- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

9. Na terenie „KR.1.MWU” obowiązuje strefa sanitarna cmentarza, w której występują ograniczenia w użytkowaniu.

10. Na terenach kategorii **MWU** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

11. Na terenach kategorii **MWU** powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 25%, jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

**§ 16.** 1. Teren kategorii **MS** przeznaczony jest dla budownictwa socjalnego.

2. Teren kategorii **MS** występuje w obrębie geodezyjnym Czerńczyce i oznaczony jest symbolem „CZ.1.MS”.

3. Na terenie „CZ.1.MS” dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) usługi edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 2) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

5. Na terenie „CZ.1.MS” maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 15 m, z zastrzeżeniem, że nowa i nadbudowywana zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać czterech kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

6. W przypadku istniejącego budynku z symetryczną elewacją frontową jego przebudowa lub rozbudowa nie może prowadzić do jego przekształcenia w budynek bez symetrii w elewacji frontowej.

7. Na terenie „CZ.1.MS” nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45o, typu z attyką lub typu sąsiedzkiego.

8. Na terenie „CZ.1.MS” ograniczenia, o których mowa w ust. 7, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

9. Na terenie „CZ.1.MS” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości.

10. Na terenie „CZ.1.MS” powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenie oraz na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 25%.

**§ 17.** 1. Tereny kategorii **MU** przeznaczony jest dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno występujących łącznie, jak i samodzielnie.

2. Tereny kategorii **MU** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 2) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 4) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 5) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-3.

3. Na terenach kategorii "MU" dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) budynki wielorodzinne z nie więcej niż z 4 mieszkaniami;
- 2) nieuciążliwą działalność wytwórczą nierolniczą wytwarzającą towary przeznaczone do sprzedaży na danej nieruchomości;
- 3) lokalizację lokali mieszkalnych w obiektach usługowych lub w innych służących prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej, w ilości nie większej niż dwa lokale mieszkalne w jednym obiekcie;
- 4) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
- 5) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1-3, nie powinno zająć więcej niż 49% powierzchni terenu.

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

6. Na terenach kategorii **MU** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej i bliźniaczej; nie dotyczy to sytuacji, gdy nowy budynek stanowi uzupełnienie istniejącego ciągu zwartej zabudowy.

7. Na terenach kategorii **MU** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać:

- 1) 15 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie może przekraczać trzech kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym;
- 2) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

8. W przypadku istniejącego budynku z symetryczną elewacją frontową jego przebudowa lub rozbudowa nie może prowadzić do jego przekształcenia w budynek bez symetrii w elewacji frontowej.

9. Na terenach kategorii **MU** nowa i nadbudowywana zabudowa, z wyjątkiem realizowanej na terenie wymienionym w ust. 10, musi być kryta dachem typu 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

10. Dachami typu 33o lub dachami typu sąsiedzkiego muszą być kryte nowe i nadbudowywane budynki zlokalizowane na terenie „TR.3.MU”.

11. Na terenach kategorii **MU** ograniczenia, o których mowa w ust. 9 i 10, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) obiektów o przeznaczeniu niemieszkaniowym i powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 4) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

12. Na terenach kategorii **MU** dopuszcza się wydzielenie nowych działek:

- 1) o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub innej zwartej;
- 4) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej nie wymienionych w § 7 ust. 3;
- 5) o powierzchni nie mniejszej niż 90% średniej powierzchni działki budowlanej w istniejącym ciągu zwartej zabudowy, którego nowa działka ma stanowić uzupełnienie;
- 6) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadało nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.

13. Na terenach kategorii **MU** dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie spełniających warunków określonych w ust. 11:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 800 m<sup>2</sup>;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

14. Na terenach kategorii **MU** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

15. Na terenach kategorii **MU** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości, z zastrzeżeniem, że na terenie oznaczonym symbolem „TR.3.MU” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

**§ 18.** 1. Tereny kategorii **MP** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, zarówno występujących łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie.

2. Tereny kategorii **MP** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – tereny o numerach porządkowych 1-6;

- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – tereny o numerach porządkowych 1-4;
- 3) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – tereny o numerach porządkowych 15-17;
- 4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 3-19;
- 5) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – teren o numerze porządkowym 1;
- 6) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1-8;
- 7) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-22;
- 8) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1-7;
- 9) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-10.

3. Na terenach kategorii **MP** dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) zabudowę zagrodową, z wyjątkiem terenu o symbolu „SZ.2.MP”, na którym zakazuje się lokalizacji takiej zabudowy;
- 2) budynki wielorodzinne z nie więcej niż z 4 mieszkaniami;
- 3) obiekty usługowe;
- 4) działalność wytwórczą nierolniczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 5) obiekty dla rolniczej nieuciążliwej działalności wytwórczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenu o symbolu „SZ.2.MP”, na którym zakazuje się lokalizacji takich obiektów;
- 6) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
- 7) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 2-5, nie powinno zająć więcej niż 49% powierzchni terenu.

5. Na terenach kategorii **MP** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej i bliźniaczej; nie dotyczy to sytuacji, gdy nowy budynek stanowi uzupełnienie istniejącego ciągu zwartej zabudowy.

6. Na terenach kategorii **MP** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać:

- 1) 15 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie może przekraczać trzech kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym;
- 2) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

7. W przypadku istniejącego budynku z symetryczną elewacją frontową jego przebudowa lub rozbudowa nie może prowadzić do jego przekształcenia w budynek bez symetrii w elewacji frontowej.

8. Na terenach kategorii **MP** nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

9. Na terenach kategorii **MP** ograniczenia, o których mowa w ust. 8, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) obiektów o przeznaczeniu niemieszaniowym i powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 4) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

10. Na terenach kategorii **MP** dopuszcza się wydzielanie nowych działek:

- 1) o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej;
- 2) o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 5) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej nie wymienionych w § 7 ust. 3;
- 6) o powierzchni nie mniejszej niż 90% średniej powierzchni działki budowlanej w istniejącym ciągu zwartej zabudowy, którego nowa działka ma stanowić uzupełnienie;
- 7) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadało nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.

11. Na terenach kategorii **MP** dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie spełniających warunków określonych w ust. 10:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 800 m<sup>2</sup>;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

12. Na terenach kategorii **MP** zakazuje się wznoszenia nowych lub rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt.

13. Na terenach „KR.10.MP”, „KR.13.MP” i „SZ.7.MP” obowiązuje strefa sanitarna cmentarza, w której występują ograniczenia w użytkowaniu.

14. Na terenach kategorii **MP** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości, w tym nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> przez budynki inne niż związane wyłącznie z funkcją mieszkalną; jeżeli te parametry zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż o 10%.

15. Na terenach kategorii **MP** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.

**§ 19.** 1. Tereny kategorii **UP** przeznacza się dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów.

2. Tereny kategorii **UP** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – teren o numerze porządkowym 4;
- 2) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 3) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **UP** dopuszcza się zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **UP** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 15 m.

5. Na terenach kategorii **UP** dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 7 ust. 3:

- 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasady, o której mowa w pkt 2;
- 2) działki po wydzieleniu nie będą miały powierzchni mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>.

6. Na terenach kategorii **UP** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 70% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego powiększenie na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

7. Na terenach kategorii **UP** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości o nie więcej niż 5%.

**§ 20.** 1. Teren kategorii **KSN** przeznacza się dla stacji paliw.

2. Teren kategorii **KSN** występuje w obrębie geodezyjnym Retków i oznaczony jest symbolem „RE.1.KSN”.

3. Na terenie „RE.1.KSN” dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) nie wymienione w ust. 1 usługi inne niż chronione, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem dla stacji paliw;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie powinno zająć więcej niż 49% powierzchni terenu.

5. Na terenie „RE.1.KSN” maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m.

6. Na terenie „RE.1.KSN” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 30% powierzchni nieruchomości.

7. Na terenie „RE.1.KSN” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

**§ 21.** 1. Tereny kategorii **RU** przeznacza się dla obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa oraz przetwórstwa rolno-spożywczego.

2. Tereny kategorii **RU** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 2) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 4) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – teren o numerze porządkowym 1;
- 5) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 6) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 7) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **RU** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 15 m.

4. Na terenach kategorii **RU** nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

5. Na terenach kategorii **RU** ograniczenia, o których mowa w ust. 4, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) nowych budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych;
- 4) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

6. Na terenach kategorii **RU** dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 7 ust.3:

- 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasady o której mowa w pkt 2;
- 2) działki po wydzieleniu nie będą miały powierzchni mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>.

7. Na terenach kategorii **RU** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 50% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego powiększenie na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

8. Na terenach kategorii **RU** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości o nie więcej niż 5%.

**§ 22.** 1. Teren kategorii **ZLU** przeznacza się dla obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.

2. Teren kategorii **ZLU** występuje w obrębie geodezyjnym Rzeczyca i oznaczony jest symbolem „RZ.1.ZLU”.

3. Na terenie „RZ.1.ZLU” dopuszcza się:

- 1) gospodarkę leśną, w tym zalesienie;



2) lokalizację lokali mieszkalnych w obiektach związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;

3) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenie „RZ.1.ZLU” maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m.

5. Na terenie „RZ.1.ZLU” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 25% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego powiększenie na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

6. Na terenie „RZ.1.ZLU” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

**§ 23.** 1. Tereny kategorii U przeznacza się dla budynków użyteczności publicznej określonych w § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

2. Tereny kategorii U występują w następujących obrębach geodezyjnych:

1) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 1;

2) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;

3) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1;

4) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii U dopuszcza się:

1) inne usługi oraz działalność wytwórczą związaną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;

2) zieleń i obiekty małej architektury;

3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

4) mieszkania, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku.

4. Na terenach kategorii U maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 15 m.

5. Na terenach kategorii U nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45o, dachem typu z attyką lub dachem typu sąsiedzkiego.

6. Na terenach kategorii U ograniczenia, o których mowa w ust. 5, nie obowiązują w odniesieniu do:

1) nowych budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;

2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;

3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;

4) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

7. Na terenach kategorii **U** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości; jeżeli te parametry zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

8. Na terenach kategorii **U** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

**§ 24.** 1. Teren kategorii **UO** przeznaczają się dla usług ochrony zdrowia, edukacji, kultury, opieki nad dziećmi i opieki społecznej.

2. Teren kategorii **UO** występuje w obrębie geodezyjnym Rzeczycy i oznaczony jest symbolem „RZ.1.UO”.

3. Na terenie „RZ.1.UO” dopuszcza się:

- 1) zieleni i obiekty małej architektury;
- 2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) mieszkania, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku.

4. Na terenie „RZ.1.UO” maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 15 m.

5. Na terenie „RZ.1.UO” nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45o, z attyką lub typu sąsiedzkiego.

6. Na terenie „RZ.1.UO” ograniczenia, o których mowa w ust. 4, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) nowych budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 4) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

7. Na terenie „RZ.1.UO” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 30% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

8. Na terenie „RZ.1.UO” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.

**§ 25.** 1. Tereny kategorii **US** przeznaczają się dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

2. Tereny kategorii **US** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – tereny o numerach porządkowych 1;

- 2) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 1-4;
- 3) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 4) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;
- 5) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 6) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 7) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-5.

3. Na terenach kategorii **US** dopuszcza się:

- 1) obiekty usługowe związane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;
- 2) świetlice wiejskie;
- 3) budowle i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu;
- 4) obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **US** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m.

5. Na terenach kategorii **US** nowa i nadbudowywana zabudowa, z wyjątkiem realizowanej na terenach wymienionych w ust. 6, musi być kryta dachem typu 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

6. Dachami typu 33o lub dachami typu sąsiedzkiego muszą być kryte nowe i nadbudowywane budynki zlokalizowane na terenach w obrębie geodezyjnym Trzęsów: „TR.3.US”, „TR.4.US”, „TR.5.US”.

7. Na terenach kategorii **US** ograniczenia, o których mowa w ust. 5 i 6, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 4) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

8. Na terenach „KR.2.US” i „SZ.2.US” obowiązuje strefa sanitarna cmentarza, w której występują ograniczenia w użytkowaniu.

9. Na terenach kategorii **US** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 30% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

10. Na terenach kategorii **US** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości z zastrzeżeniem, że na terenach oznaczonych symbolami „TR.3.US”, „TR.4.US”, „TR.5.US” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.

**§ 26.** 1. Teren kategorii **UT** przeznaczają się dla usług turystycznych, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

2. Tereny kategorii **UT** występują w obrębie geodezyjnym Rzeczyca i oznaczony jest symbolem „RZ.1.UT”.

3. Na terenie o symbolu „RZ.1.UT” dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące przeznaczeniu określone w ust. 1, inne niż chronione;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury

4. Na terenie o symbolu „RZ.1.UT” maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem, że nowa i nadbudowywana zabudowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

5. Na terenie o symbolu „RZ.1.UT” nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 33o lub dachem typu sąsiedzkiego.

6. Na terenie o symbolu „RZ.1.UT” ograniczenia, o których mowa w ust. 5, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

7. Na terenie o symbolu „RZ.1.UT” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 30% powierzchni nieruchomości.

8. Na terenie o symbolu „RZ.1.UT” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

**§ 27.** 1. Tereny kategorii **OS** przeznaczają się dla obiektów sakralnych.

2. Tereny kategorii **OS** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 4) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **OS** dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) zieleń i obiekty małej architektury;
- 2) obiekty dla funkcji towarzyszących obiektowi sakralnemu;

3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

4. Na terenach kategorii **OS** użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu, jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

5. Na terenach kategorii **OS**, na których znajdują się zabytkowe kościoły, wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 70% wysokości zabytkowych kościołów zarówno do gzymsu, jak i do górnej kalenicy; w tym zakresie nie bierze się pod uwagę wysokości wież kościelnych.

6. Na terenach kategorii **OS**, na których nie występują zabytkowe kościoły, maksymalna wysokość nowych lub nadbudowywanych budynków do górnej kalenicy nie może przekraczać 15 m, a nowych lub nadbudowywanych wież 25 m.

7. Na terenach kategorii **OS** nowa i nadbudowywana zabudowa, o której mowa w ust.5 i 6, musi być kryta dachem typu 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

8. Na terenach kategorii **OS** ograniczenia, o których mowa w ust. 7, nie obowiązują w odniesieniu do:

- 1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
- 3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

9. Na terenach kategorii **OS** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.

**§ 28.** 1. Tereny kategorii **ZP** przeznacza się dla parków i innej zieleni urządzonej.

2. Tereny kategorii **ZP** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 3) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;
- 4) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 5) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczony symbolem SZ - teren o numerze porządkowym 1;
- 6) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **ZP** dopuszcza się:

- 1) altany parkowe, obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjnijające park;
- 2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

4. Nowe budynki, o których mowa w ust. 3 pkt 2:

- 1) nie mogą przekraczać:

- a) wysokości – 12 m,
  - b) powierzchni zabudowy – 150 m<sup>2</sup>;
- 2) muszą mieć dach typu 45o.

5. Na terenach kategorii **ZP** dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków nie podlegających ochronie konserwatorskiej, jeżeli łącznie spełnione będą następujące wymagania:

- 1) rozbudowywany lub nadbudowywany budynek będzie spełniał ustalenia określone dla nowych budynków;
- 2) nie nastąpi przekroczenie ustaleń ust. 7 i 8.

6. Na terenach kategorii **ZP** altany i inne tego typu obiekty nie mogą być wyższe od 7 m.

7. Na terenach kategorii **ZP** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 5% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego powiększenie na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

8. Na terenach kategorii **ZP** powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenach nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni terenu; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.

**§ 29.** 1. Tereny kategorii **ZC** przeznacza się dla cmentarzy.

2. Tereny kategorii **ZC** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenie „TR.1.ZC” zakazuje się pochówków.

4. Na terenach kategorii **ZC** dopuszcza się kaplice, obiekty związane z obsługą cmentarza oraz zieleń, w tym urządzoną.

5. Na terenach kategorii **ZC**, na których nie występują zabytkowe budynki, maksymalna wysokość nowych lub nadbudowywanych budynków do górnej kalenicy nie może przekraczać 15 m, a nowych lub nadbudowywanych wież 25 m.

6. Na terenach kategorii **ZC** powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 5% powierzchni nieruchomości, jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego powiększenie na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

**§ 30.** 1. Teren kategorii **ZD** przeznacza się dla ogrodów działkowych.

2. Teren kategorii **ZD** występuje w obrębie geodezyjnym Rzeczycza i oznaczony jest symbolem „RZ.1.ZD”.

3. Na terenie „RZ.1.ZD” dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) obiekty związane z obsługą ogrodów działkowych;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury;
- 3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

4. Na terenie „RZ.1.ZD” maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m.

5. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3, nie może naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 31.** 1. Tereny kategorii **IT** przeznacza się dla nowo projektowanych urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. Tereny kategorii **IT** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 3) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – teren o numerze porządkowym 5;
- 4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 5) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 6) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 7) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **IT** dopuszcza się:

- 1) zachowanie i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **IT** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m.

**§ 32.** 1. Teren kategorii **G** przeznacza się dla stacji redukcyjno-pomiarowej Io oraz sieci i innych urządzeń zaopatrzenia w gaz.

2. Teren kategorii **G** występuje w obrębie geodezyjnym Rzeczyca i oznaczony jest symbolem „RZ.1.G”.

3. Na terenie "RZ.1.G" dopuszcza się:

- 1) inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenie "RZ.1.G" maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m.

**§ 33.** 1. Tereny kategorii **W** przeznacza się dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę.

2. Tereny kategorii **W** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 2;
- 2) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 3) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **W** dopuszcza się:

- 1) inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **W** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m.

**§ 34.** 1. Tereny kategorii **K** przeznacza się dla sieci, urządzeń i obiektów służących do odprowadzania ścieków.

2. Tereny kategorii **K** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 2) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-7;
- 4) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 5) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2.

3. Na terenach kategorii **K** dopuszcza się:

- 1) inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **K** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m.

**§ 35.** 1. Tereny kategorii **E** przeznacza się dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. Tereny kategorii **E** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – teren o numerze porządkowym 6;
- 2) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 3) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 4) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – teren o numerze porządkowym 1.

3. Na terenach kategorii **E** dopuszcza się:

- 1) inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **E** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m.



§ 36. 1. Tereny kategorii **WP** przeznacza się na cele ochrony przeciwpożarowej.

2. Tereny kategorii **WP** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – teren o numerze porządkowym 1;

3. Na terenach kategorii "WP" dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia nie kolidujące z przeznaczeniem, o którym mowa w ust.1;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

4. Na terenach kategorii **WP** zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

§ 37. 1. Tereny kategorii **ZE** przeznacza się dla trwałych użytków zielonych i cieków powierzchniowych.

2. Tereny kategorii **ZE** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;
- 2) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-5;
- 3) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 4) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-4.

3. Użytkowanie, inne niż określone w ust. 1, które dopuszczone zostało na mocy ustaleń Rozdziału I, nie może przekraczać 10% powierzchni terenu ani naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Na terenach kategorii **ZE** zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenach kategorii **ZE** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 90% powierzchni nieruchomości.

§ 38. 1. Tereny kategorii **WS** przeznacza się dla wód powierzchniowych płynących.

2. Tereny kategorii **WS** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 2) obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-5.

3. Na terenach kategorii **WS** dopuszcza się:

- 1) zieleń;
- 2) przejścia drogami i sieciami infrastruktury technicznej.

4. Na terenach kategorii **WS** zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 39. 1. Tereny kategorii **R** przeznacza się dla użytkowania rolniczego.

2. Tereny kategorii **R** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Bucze – oznaczonym symbolem BU – teren o numerze porządkowym 1;

- 2) w obrębie geodezyjnym Czerńczyce – oznaczonym symbolem CZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Grębocice – oznaczonym symbolem GR – tereny o numerach porządkowych 14-16;
- 4) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 6-17;
- 5) w obrębie geodezyjnym Proszówek – oznaczonym symbolem PO – tereny o numerach porządkowych 1 i 2;
- 6) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – tereny o numerach porządkowych 4-7;
- 7) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-12;
- 8) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – tereny o numerach porządkowych 1-3;
- 9) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-4.

3. Użytkowanie, inne niż określone w ust. 1, które dopuszczone zostało na mocy ustaleń Rozdziału I, nie może przekraczać 10% powierzchni terenu ani naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Na terenach kategorii **R** nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia oraz naskarpowe zakrzewienia.

5. Na terenach kategorii **R** zakazuje się lokalizacji budynków.

6. Na terenach kategorii **R** realizację budowli rolniczych dopuszcza się w odległości do 200 m od granic terenów kategorii oznaczonej symbolem „MP” i „RU” i jednocześnie nie bliżej niż 50 m od granic terenów kategorii: „MS”, „MnN”, „MnNi”, „MNU”, „MWU”, „MU”, „U” „US”, „UT”, „OS”, „ZC”, „ZP”.

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

2. Tereny kategorii **ZL** występują w następujących obrębach geodezyjnych:

- 1) w obrębie geodezyjnym Krzydłowice – oznaczonym symbolem KR – tereny o numerach porządkowych 3-6;
- 2) w obrębie geodezyjnym Retków – oznaczonym symbolem RE – teren o numerze porządkowym 1;
- 3) w obrębie geodezyjnym Rzeczyca – oznaczonym symbolem RZ – tereny o numerach porządkowych 1-7;
- 4) w obrębie geodezyjnym Szymocin – oznaczonym symbolem SZ – teren o numerze porządkowym 1;
- 5) w obrębie geodezyjnym Trzęsów – oznaczonym symbolem TR – tereny o numerach porządkowych 1-8.

3. Na terenach kategorii **ZL** dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w art. 3 pkt 2 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 z późn. zm.), przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały.

4. Na terenach kategorii **ZL** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków dla prowadzenia gospodarki leśnej nie może przekraczać 12 m.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 41.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym, tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej, położonego w gminie Grębocice, obręb Krzydłowice, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/123/96 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 26.09.1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 64 poz. 468 z dnia 30.10.1996 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, położonych w gminie Grębocice, obręb Retków, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/136/96 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 26.09.1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 64 poz. 481 z dnia 30.10.1996 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, położonego w gminie Grębocice, obręb Retków, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/137/96 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 26.09.1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 64 poz. 482 z dnia 30.10.1996 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, położonego w gminie Grębocice, obręb Retków, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/138/96 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 26.09.1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 64 poz. 483 z dnia 30.10.1996 r.;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, położonego w gminie Grębocice, obręb Retków, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/139/96 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 26.09.1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 64 poz. 484 z dnia 30.10.1996 r.;
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zalesienie i obiekty gospodarki leśnej, położonych w gminie Grębocice, obręb Rzeczyca, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/141/96 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 26.09.1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 64 poz. 486 z dnia 30.10.1996 r.;
- 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, położonych w gminie Grębocice, obręb Szymocin, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/144/96 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 26.09.1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 64 poz. 489, z dnia 30.10.1996 r.;
- 8) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Grębocice (działki nr 534/3, 537/4), przyjętego Uchwałą Nr I/12/98 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 351 z dnia 11.12.1998 r.;
- 9) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Grębocice (działki nr 537/4, 537/5), przyjętego Uchwałą Nr I/13/98 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 352 z dnia 11.12.1998 r.;
- 10) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług oświaty we wsi Bucze (działki nr 140, 141), przyjętego Uchwałą Nr I/14/98 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 353 z dnia 11.12.1998 r.;
- 11) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nasypu ewakuacyjno-ucieczkowego we wsi Grodziszczce, przyjętego Uchwałą Nr I/15/98 Rady Gminy w Grębocicach

- z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 354 z dnia 11.12.1998 r.;
- 12) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa i usług we wsi Krzydłowice (działka nr 514), przyjętego Uchwałą Nr I/18/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 357 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 13) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa i usług we wsi Krzydłowice (działka nr 605) przyjętego Uchwałą Nr I/19/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 358 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 14) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nasypu ewakuacyjno-ucieczkowego we wsi Krzydłowice (działki nr 345/1, 345/2, 346 dr, 675/41), przyjętego Uchwałą Nr I/20/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 359 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 15) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nasypu ewakuacyjno-ucieczkowego we wsi Krzydłowice (działki nr 618/1, 618/2), przyjętego Uchwałą Nr I/21/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 360 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 16) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa we wsi Retków (działka nr 64), przyjętego Uchwałą Nr I/26/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 365 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 17) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług oświaty, sportu i rekreacji we wsi Rzeczyca (działka nr 253), przyjętego Uchwałą Nr I/27/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 366 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 18) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa we wsi Rzeczyca (działka nr 265), przyjętego Uchwałą Nr I/28/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 367 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 19) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rolniczego z prawem do zabudowy we wsi Rzeczyca (części działki nr 3575), przyjętego Uchwałą Nr I/29/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r.; opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 368 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 20) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 30 we wsi Szymocin, przyjętego Uchwałą Nr I/31/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 370 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 21) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa jednorodzinnego we wsi Trzęsów (działka nr 54), przyjętego Uchwałą Nr I/32/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 371 z dnia 11.12.1998 r.;
  - 22) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa jednorodzinnego we wsi Trzęsów (działki nr 40, 41, cz. 36), przyjętego Uchwałą Nr I/33/98 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 29.10.1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 37 poz. 372 z dnia 11.12.1998 r.;

- 23) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 87 w Retkowie, przyjętego Uchwałą Nr XV/127/2000 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 19.04.2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 27 poz. 445 z dnia 28.07.2000 r.;
- 24) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 384/2 w Rzeczycy, przyjętego Uchwałą Nr XV/128/2000 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 19.04.2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 27 poz. 446 z dnia 28.07.2000 r.;
- 25) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 679 w Rzeczycy, przyjętego Uchwałą Nr XV/129/2000 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 19.04.2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 27 poz. 447 z dnia 28.07.2000 r.;
- 26) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Bucze, przyjętych Uchwałą Nr XXIII/104/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1163 z dnia 01.04.2004 r.;
- 27) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Czerńczyce, przyjętych Uchwałą Nr XXIII/105/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1164 z dnia 01.04.2004 r.;
- 28) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Grębocice, przyjętych Uchwałą Nr XXIII/107/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1166 z dnia 01.04.2004 r.;
- 29) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Krzydłowice, przyjętych Uchwałą Nr XXIII/109/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1168 z dnia 01.04.2004 r.;
- 30) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Proszówek, przyjętych Uchwałą Nr XXIII/112/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1171 z dnia 01.04.2004 r.;
- 31) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Grębocice w obrębie Retków, obejmującego połączenie drogi powiatowej nr 20 101 z drogą wojewódzką nr 292, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/113/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1172 z dnia 01.04.2004 r.;
- 32) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Rzeczycy, przyjętych Uchwałą Nr XXIII/114/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1173 z dnia 01.04.2004 r.;
- 33) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Szymocin, przyjętych Uchwałą Nr XXIII/116/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1175 z dnia 01.04.2004 r.;
- 34) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Trzęsów przyjętych Uchwałą Nr XXIII/117/2004 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.02.2004 r., opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 60 poz. 1176 z dnia 01.04.2004 r.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Grębocice

**Marian Wójcikowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LX/238/2010  
Rady Gminy Grębocice  
z dnia 10 czerwca 2010 r.  
[Zalacznik1.pdf](#)

**Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LX/238/2010  
Rady Gminy Grębocice  
z dnia 10 czerwca 2010 r.  
[Zalacznik2.pdf](#)

**Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LX/238/2010  
Rady Gminy Grębocice  
z dnia 10 czerwca 2010 r.  
[Zalacznik3.pdf](#)

**Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 3**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LX/238/2010  
Rady Gminy Grębocice  
z dnia 10 czerwca 2010 r.  
[Zalacznik4.pdf](#)

**Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 4**

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr LX/238/2010  
Rady Gminy Grębocice  
z dnia 10 czerwca 2010 r.  
[Zalacznik5.pdf](#)

**Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 5**

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr LX/238/2010  
Rady Gminy Grębocice

z dnia 10 czerwca 2010 r.

[Zalacznik6.pdf](#)

### **Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 6**

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr LX/238/2010

Rady Gminy Grębocice

z dnia 10 czerwca 2010 r.

[Zalacznik7.pdf](#)

### **Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 7**

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr LX/238/2010

Rady Gminy Grębocice

z dnia 10 czerwca 2010 r.

[Zalacznik8.pdf](#)

### **Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 8**

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr LX/238/2010

Rady Gminy Grębocice

z dnia 10 czerwca 2010 r.

[Zalacznik9.pdf](#)

### **Gmina Grębocice rys planu załącznik nr 9**

Załącznik Nr 10 do Uchwały Nr LX/238/2010

Rady Gminy Grębocice

z dnia 10 czerwca 2010 r.

[Zalacznik10.pdf](#)

### **Gmina Grębocice załącznik nr 10**

Załącznik Nr 11 do Uchwały Nr LX/238/2010

Rady Gminy Grębocice

z dnia 10 czerwca 2010 r.

[Zalacznik11.pdf](#)



## Gmina Grębocice załącznik nr 11

## Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice.

Na obszarze gminy Grębocice w chwili obecnej obowiązuje 41 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego dwa to plany dla terenów górniczych, obejmujących łącznie niemalże 50% obszaru gminy. Pozostałe obowiązujące plany sporządzane były dla realizacji lokalnych potrzeb inwestycyjnych i zazwyczaj obejmowały jedną lub najwyżej kilka działek. Większość z nich została uchwalona przed 2003 r., czyli w okresie obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle rosnących potrzeb inwestycyjnych gminy, jeszcze w trakcie sporządzania planu dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”, uchwalonego w 2009 r., Wójt Gminy skierował do Rady Gminy wniosek o przestąpienie do sporządzenia planu miejscowego obejmującego swoim zasięgiem obszary tych wsi, które leżały poza terenami górniczymi i do tej pory nie były objęte jednorodnym planem miejscowym.

W celu określenia dokładnego zasięgu obszaru do objęcia projektem planu i zapoznania się z potrzebami inwestycyjnymi mieszkańców poszczególnych obrębów w gminie, Wójt przeprowadził konsultacje społeczne. W wyniku tych konsultacji do Urzędu Gminy wpłynęło 15 wniosków, z czego 6 dotyczyło obszaru wsi Retków, po 3 Szymocina i Rzeczyca oraz po jednym - Krzydłowic, Kwielic i Trzęsowa. We wszystkich wystąpieniach złożonych podczas konsultacji społecznych, postulowaną przez Autorów funkcją była zabudowa mieszkaniowa, występująca samodzielnie lub w powiązaniu z usługami czy funkcją rekreacyjną. Wniosek dotyczący Kwielice, z uwagi na toczące się jeszcze prace nad projektem planem dla terenu górniczego obejmującego tę miejscowość, mógł być w od razu uwzględniony. Dla uwzględnienia pozostałych, należałoby rozpocząć procedurę sporządzenia projektu planu. Po analizie wyników tych konsultacji, określono więc zasięg obszaru do objęcia projektem planu, kierując się również zasięgiem terenów osadniczych, określonym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grębocice, przyjętym Uchwałą Nr XV/59/2007 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 23 października 2007 r., zwanym dalej „Studium”. Do objęcia projektem planu, w oparciu o ww. kryteria, Wójt wskazał 10 odrębnych obszarów o łącznej powierzchni około 645 ha, położonych w dziewięciu obrębach geodezyjnych w południowej i wschodniej części gminy:

- 1) obszar nr 1 – obejmujący tereny o powierzchni około 43 ha położone w obrębach geodezyjnych Bucze oraz Czerńczyce;
- 2) obszar nr 2 – obejmujący tereny o powierzchni około 35 ha, położone w obrębie geodezyjnym Grębocice;
- 3) obszar nr 3 – obejmujący tereny o powierzchni około 91 ha, położone w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Krzydłowice;
- 4) obszar nr 4 – obejmujący tereny o powierzchni około 24 ha, położone w obrębie geodezyjnym Krzydłowice, we wsi Grodziszczce
- 5) obszar nr 5 – obejmujący tereny o powierzchni około 11 ha, położone w obrębie geodezyjnym Proszówek;
- 6) obszar nr 6 i 7 – obejmujący dwa rozłączne tereny o łącznej powierzchni około 71 ha, położone w obrębie geodezyjnym Retków;

- 7) obszar nr 8 – obejmujący tereny o powierzchni około 162 ha, położone w obrębie geodezyjnym Rzczyca;
- 8) obszar nr 9 – obejmujący tereny o powierzchni około 48 ha, położone w obrębie geodezyjnym Szymocin;
- 9) obszar nr 10 – obejmujący tereny o powierzchni około 160 ha, położone w obrębie geodezyjnym Trzęsów.

Tak przygotowaną uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu podjęła dnia 28 sierpnia 2008 r. Rada Gminy Grębocice, inicjując tym samym prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, zwanym dalej „projektem planu”. W oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Wójt Gminy wykonywał kolejno niezbędne czynności wymagane w procedurze sporządzania projektu planu oraz związanej z nim strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zawiadomił społeczeństwo o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do projektu planu poprzez obwieszczenia na gminnych tablicach informacyjnych oraz poprzez ogłoszenia w lokalnej prasie i w Internecie. W wyniku tego ogłoszenia do Wójta, w terminie określonym na składanie wniosków, wpłynęło 19 wniosków, które zostały rozpatrzone w ciągu 21 dni od dnia upływu terminu ich składania. Wójt zapoznał się również z innymi wnioskami, które zostały złożone już po terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu. Wszystkie wnioski dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia z gruntów rolnych na funkcje mieszkaniowe. Części z nich nie można było uwzględnić w projekcie planu, gdyż działki, których dotyczyły, leżały poza obszarem wskazanym w uchwale o przystąpieniu do planu lub wnioskowana w nich funkcja była niezgodna z ustaleniami Studium. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że badanie zgodności proponowanych funkcji z ustaleniami przyjętymi dla danego obszaru w Studium było czynnością - w przypadku omawianego projektu planu - wykonaną trzykrotnie. Pierwszy raz została ona wykonana przez Wójta po analizie wyników konsultacji społecznych, przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu, a następnie jeszcze dwukrotnie, w podczas prac nad tym projektem. Ponownie wykonał ją Wójt sporządzając projekt planu uwzględniający ustalenia Studium, a następnie dokonała jej Rada Gminy, podejmując stosowną uchwałę, przed uchwaleniem projektu planu. Szersze omówienie zasad, na jakich stwierdzono zgodność ustaleń projektu planu ze Studium zostały zawarte w uzasadnieniu do uchwały podjętej w tej sprawie. Przy sporządzaniu projektu planu Wójt wziął pod uwagę nie tylko postulaty zgłoszone podczas konsultacji społecznych, poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu planu, czy w złożonych przez mieszkańców gminy wnioskach, ale również, czasami sprzeczne z nimi, wytyczne bądź warunki określone przez instytucje i organy zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania projektu planu. Niejednokrotnie podczas przeprowadzonej przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurze opiniowania i uzgadniania, wyważano - w przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach - racje pomiędzy wnioskami potencjalnych inwestorów o wydzielanie terenów pod zainwestowanie, a np. potrzebami ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego czy przestrzeni rolniczej. Tak więc przy określaniu zasad zagospodarowania terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, w obszarze których często znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, wzięto pod uwagę charakter, układ oraz formę zabudowy i tak określono w projekcie planu zasady zainwestowania tych obszarach, aby ochronić i właściwie kształtować ład przestrzenny. Zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, którego akceptacja dla projektu planu warunkowała dalsze prace nad nim, wprowadzono do projektu planu bardziej rygorystyczne zapisy dotyczące np. formy zabudowy, w tym formy dachów na obszarach wskazanych do objęcia ochroną konserwatorską. Ustalono dla takich terenów obligatoryjność pokrycia nowych budynków dachami typu 45o lub dachami takimi, jak na budynkach

znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Uczyniono tak również w odniesieniu do budynków położonych poza zasięgiem ochrony konserwatorskiej, ale stanowiących uzupełnienie istniejącej, „historycznej” zabudowy wsi, określając m.in. sposób kształtowania dachów. Równocześnie dla zapewnienia warunków inwestycyjnych również dla innych form zabudowy, np. budynków parterowych, w projekcie planu wydzielono również tereny, gdzie dopuszczono możliwości pokrycia budynków dachem innym niż 45o, a mianowicie dachem typu 33o. Należy pamiętać, że omówione powyżej zasady kształtowania zabudowy, określone w projekcie planu, celowo nie zostawiają dowolności przy kształtowaniu formy czy funkcji zabudowy, gdyż Wójt został zobligowany przez ustawodawcę do ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania fikcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne<sup>1)</sup>. Należy podkreślić, że w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednym z najważniejszych czynników decydujących o harmonii w przestrzeni jest właśnie jednorodna na danym obszarze forma dachu. Dopuszczenie różnych kątów nachylenia dachów na jednym terenie skutkowałoby narastaniem chaosu przestrzennego. Jedyne odstępstwo od zasady jednorodności dachu jest możliwe na obszarach już istniejącej zabudowy, gdzie nawiązanie formą dachu do budynku sąsiedniego (dopuszczony w projekcie planu dachem typu sąsiedzkiego) stanowi czytelną kontynuację istniejącej zabudowy. Nie tylko stanowisko konserwatora zabytków miało wpływ na rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Zarządcy dróg znajdujących się w obszarze projektu planu uzgadniali projekt planu w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego, gdyż sposób ten mógł wpłynąć na ruch drogowy lub samą drogę. Zarówno w przypadku dróg wojewódzkich, jak i powiatowych należało w sposób optymalny określać zasady podłączenia nowych terenów planowanych pod zainwestowania do tych dróg. Tak więc obsługę komunikacyjną nowych terenów kształtowano w projekcie planu poprzez układ dróg dojazdowych czy wewnętrznych, podłączanych najczęściej za pomocą dróg lokalnych, do dróg wyższych klas. Dla poprawy warunków komunikacyjnych, zwłaszcza w Retkowie i Krzydłowicach, gdzie wydzielono stosunkowo dużo nowych terenów inwestycyjnych, przewidziano przebudowę niektórych odcinków istniejących dróg, proponując w projekcie planu obejścia drogowe tych wsi. W każdej z miejscowości objętej projektem planu wydzielono nowe tereny pod zainwestowanie, co było m.in. wynikiem analizy złożonych wniosków. W przygotowanym do projektu planu wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nie rolnicze wnioskowano o zgodę na zmianę sposobu użytkowania 68,40 ha gruntów klasy II-III. Jednakże, mimo starań Wójta, nie udało się uzyskać zgodny Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 5,85 ha gruntów rolnych klasy III działki nr 134 w Trzęsowie na cele nierolnicze. Minister uargumentował swoją decyzję faktem usytuowanie tej działki w znacznej odległości od zwartej zabudowy wsi oraz negatywnymi skutkami wkroczenia planowanymi dla niej inwestycjami w otwartą przestrzeni rolniczą. Zdaniem Ministra spowodowałoby to naruszenie ładu przestrzennego i znaczne straty w rolnictwie, co było by działaniem nieracjonalnym z punktu widzenia ochrony gruntów rolnych.<sup>2)</sup> Wobec takiego stanowiska, Wójt dokonał zmiany w projekcie planu i na część działki nr 134 stanowiącej użytki klasy III utrzymał użytkowanie rolnicze. Pozostałą część działki tworzą użytki rolne niższych klas, dla których nie ma obowiązku uzyskiwania zgodny Ministra na zmianę przeznaczenia. Jednakże nie można było w całości przeznaczyć ich pod funkcje wnioskowane dla tej działki. Grunty, na które nie uzyskano wymaganej zgody, dzielą bowiem działkę nr 134 na dwie części. Wschodnią część, z uwagi na dostęp do drogi publicznej, można było przeznaczyć w projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla usług sportu i rekreacji i tym samym uwzględnić wniosek właściciela działki. Natomiast część zachodnią należało pozostawić w użytkowaniu rolniczym, z uwagi na brak możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Poza tym jest to najbardziej odsunięta od istniejącej zabudowy części tej działki. Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgadniania, Wójt przygotował projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu, wprowadziwszy do niego zmiany wynikające

z zgłoszonych uwag, w tym ww. zmiany wynikające z decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Następnie ogłosił w prasie i w Internecie oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i przekazane Sołtysom poszczególnych sołectw, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 18.03.2010 r. do 8.04.2010 r. oraz o zorganizowaniu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, która odbyła się 31.03.2010 r., a także o możliwości składania uwag i wniosków w terminie do 22.04.2010 r. Wypełnił również obowiązki nałożonych na wójta gminy, określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.), dotyczące w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania środowisko projektu planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, Wójt rozpatrzył 9 uwag, które wpłynęły w terminie określonym w obwieszczeniach i ogłoszeniach. Pozytywne rozstrzygnięcie wójta w sprawie uwag złożonych do projektu planu dotyczyło siedmiu uwag (w tym jednej w części), których uwzględnienie nie powodowało istotnych zmian w projekcie planu, dlatego nie było konieczne powtarzanie procedury w jakimkolwiek zakresie. Wójt sporządził listę trzech nieuwzględnionych uwag (w części lub całości) i przedstawił ją wraz z projektem planu Radzie Gminy Grębocice celem uchwalenia projektu planu. Raz jeszcze należy podkreślić, że przy sporządzaniu projektu planu, a zwłaszcza przy rozpatrywaniu uwag, niezmiernie istotna była, określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasada zrównoważonego rozwoju oraz dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych, zwłaszcza konfliktów na styku dążenia inwestorów do wydzielania nowych terenów pod zainwestowanie, a potrzebą ochrony przed zabudową korytarzy ekologicznych związanych głównie z ciekami wodnymi i terenami narażonymi na okresowe podmakanie. Bardziej szczegółowe wyjaśnienia odnoszące się do tych zasad, a zwłaszcza powodów, dla których uwzględnienie trzech uwag nie było możliwe, zostały zawarte w załączniku nr 10 do omawianej tu uchwały.

---

<sup>1)</sup> Art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm).

<sup>2)</sup> Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 11.02.2010 r.