

**UCHWAŁA NR XXXVI/262/2021
RADY GMINY JERZMANOWA**

z dnia 24 lutego 2021 r.

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

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

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zasady ogólne

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

2. Plan miejscowy składa się z:

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

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

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego nr 1, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 1*”, obejmujący obszary nr 1-3 położone w obrębie geodezyjnym Smardzów - **załącznik nr 1**;
- 2) rysunek planu miejscowego nr 2, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 2*”, obejmujący obszary nr 4 i 5 położone w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła, we wsi Kurowice – **załącznik nr 2**;
- 3) rysunek planu miejscowego nr 3, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 3*”, obejmujący obszar nr 6 położony w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła – **załącznik nr 3**;
- 4) rysunek planu miejscowego nr 4, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów*

Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa. Rysunek planu miejscowego nr 4”, obejmujący obszar nr 7 położony w obrębie geodezyjnym Jaczów – **załącznik nr 4**;

- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – **załącznik nr 5**;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 6**.
- 7) dane przestrzenne stanowiące **załącznik nr 7**

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu typu 35°-45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 35°-45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) **dachu typu do 25°** – należy przez to rozumieć dach z połaciami lub połacią o nachyleniu do 25°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 3) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku usytuowanym w odległości nie większej niż 50 m przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 4) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jedno- lub wieloelementowego zbioru terenów oznaczonych na rysunkach planu miejscowego tym samym członem literowym;
- 5) **nieuciążliwej działalności lub nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć takie działalności lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani nie będzie generowało uciążliwości przez zapach;
- 6) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 7) **terenie**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunkach planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczoną do odpowiedniej kategorii terenu, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych zdefiniowanych lub określonych w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia;
- 8) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia.

6. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach planu miejscowego;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak przesłanek do ustalania tych sposobów i terminów;

4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w odpowiednich dokumentach w zasięgu obszarów planu miejscowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu oraz środowiska i przyrody

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) w odniesieniu do nowej zabudowy ustala się:
 - a) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub naczółkowych, o symetrycznych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 38°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową, matową, w kolorze naturalnej czerwieni,

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

Rozdział 4.

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

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

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

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

3. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

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

- 1) dla budowli pionowych takich jak wieże, maszty i słupy:
 - a) dla wolno stojących budowli pionowych, w tym słupów oświetleniowych, na terenach, które przeznaczone są dla zabudowy mieszkaniowej oraz na obszarach dróg – 9 m,
 - b) dla wolno stojących budowli pionowych na terenach i obszarach innych niż wymienione oraz słupów będących częścią obiektów liniowych – 15 m;
- 2) dla budowli rolniczych na terenie oznaczonym symbolem „G.S.1.RP”- 26 m, na pozostałych terenach, na których dopuszczono ich lokalizację – 7 m;
- 3) dla budowli nie wymienionych w pkt 1 i 2 wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu i 9 m na terenach, na których ustala się zakaz zabudowy.

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

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

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych;
- 2) zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m², z zastrzeżeniem następnego ustępu;
- 3) budowli rolniczych.

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

- 1) maksymalna wysokość budynku - 7 m;
- 2) zewnętrzną warstwę elewacji ma stanowić drewno, tynk, cegła lub kamień;
- 3) forma dachu ma spełniać wymagania ustalone dla innych budynków lokalizowanych na danym terenie.

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

- 1) nachylenie połaci dachowych nad częścią dobudowaną lub nadbudowywaną winno być zgodne z wymogami określonymi w Dziale II dla nowych budynków lub równe nachyleniu istniejących głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2°;
- 2) dach nad częścią dobudowywaną i nadbudowywaną należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) o ile nie spowoduje to zmiany kierunku odpływu wód opadowych oraz roztopowych po powierzchni gruntu;
- 2) więcej niż 0,1 m w obszarze służącym do określenia wysokości istniejącego bądź nowego budynku, przez co rozumie się poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej.

Rozdział 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

1) na terenach kategorii „MU” i „MN”:

a) minimalna powierzchnia działki:

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

b) minimalna szerokość frontu działki:

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

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

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

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

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

Rozdział 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych do:

- 1) utwardzania powierzchni terenów, do których przedsiębiorca górniczy lub zależne od tego przedsiębiorcy podmioty posiadają tytuł prawny;
- 2) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:
 - a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,
 - b) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych,
 - c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
 - d) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,
 - e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
 - f) do utwardzania dróg na dole kopalni;
- 3) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych;
- 4) podbudowy dróg;
- 5) utworzenia barier ziemnych.

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

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

Rozdział 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) „G.S.6.KDD”, „G.S.8.KDD”, „G.S.9.KDD”, „G.S.11.KDD” i „G.A.22.KDD” - szerokość w liniach rozgraniczających tereny wynosi 10 m;
- 2) „G.S.12.KDW”, „G.S.13.KDW”, „G.S.14.KDW”, „G.S.15.KDW”, „G.S.16.KDW”, „G.S.17.KDW”, „G.S.18.KDW”, „G.S.19.KDW”, „G.S.20.KDW”, „G.S.21.KDW”, „G.K.39.KDW”, „G.K.40.KDW”, „G.K.41.KDW”, „G.K.42.KDW”, „G.A.15.KDW” i „G.A.39.KDW” - szerokość w liniach rozgraniczających tereny wynosi 10 m;
- 3) „G.K.13.KDL”, „G.S.7.KDD”, „G.S.10.KDD”, „G.A.11.KDD”, „G.A.17.KDD”, „G.A.21.KDD”, „G.A.23.KDD”, „G.A.13.KDW”, „G.A.14.KDW”, „G.A.16.KDW” i „G.K.14.KDL” - szerokość w liniach rozgraniczających tereny jest zgodna z istniejącym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały wydzieleniem geodezyjnym.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) wodociągowej – DN 63;
- 2) kanalizacji sanitarnej – DN 200;
- 3) elektroenergetycznej – 230 V;
- 4) gazowej – DN 25;

5) ciepłowniczej – DN 20;

6) kable elektroenergetyczne i inne – co najmniej jednożyłowe.

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

1) zakazuje się ich sytuowania w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

2) ich moc nie może być większa niż moc mikroinstalacji w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, z późn. zm.).

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

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

Rozdział 8.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 9.

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

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

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

1) obiekty lub lokale dla działalności wytwórczej nierolniczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 250 m²;

2) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;

3) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;

4) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,

b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Na terenach kategorii „MN” dopuszcza się:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
- 2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) zachowanie istniejących nieuciążliwych obiektów o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2 oraz w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 8;
- 4) miejsca do parkowania w formie:

- a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,
- b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
- c) parkingów terenowych.

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 i 3.

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

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

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

8. Na terenach kategorii „MN” zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt.

9. Na terenach kategorii „MN” nowa zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.

10. Na terenach kategorii „MN” ustala się gabaryty nowych budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 250 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku - 9 m;
- 3) dach budynku – dach typu 35°-45° lub dach typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń § 4 ust. 7 dla terenów: „G.K.1.MN”, „G.K.2.MN”, „G.K.3.MN”, „G.K.4.MN”, „G.K.5.MN” i „G.K.6.MN” położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

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

12. Na terenach kategorii „MN” określa się następującą kolorystykę nowej zabudowy, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń § 4 ust. 7 dla terenów „G.K.1.MN”, „G.K.2.MN”, „G.K.3.MN”, „G.K.4.MN”, „G.K.5.MN” i „G.K.6.MN” położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

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

13. Ustalenia określone w ust. 10 i 12 nie dotyczą budynków będących garażami oraz budynków gospodarczych, dla których gabaryty ustalono w § 5 ust. 11.

14. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

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

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

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

- 1) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 600 m² na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- 3) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) 5 m² dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) minimalną – 0,01;

2) maksymalną – 1,0.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) użytki rolne;
- 2) zieleń.

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

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

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

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

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

- 1) użytki rolne;
- 2) zieleń.

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

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

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

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

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

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

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż związane z przeznaczeniem określonym w poprzednim ustępie, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- 2) zieleń;
- 3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

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

Przewodniczący Rady

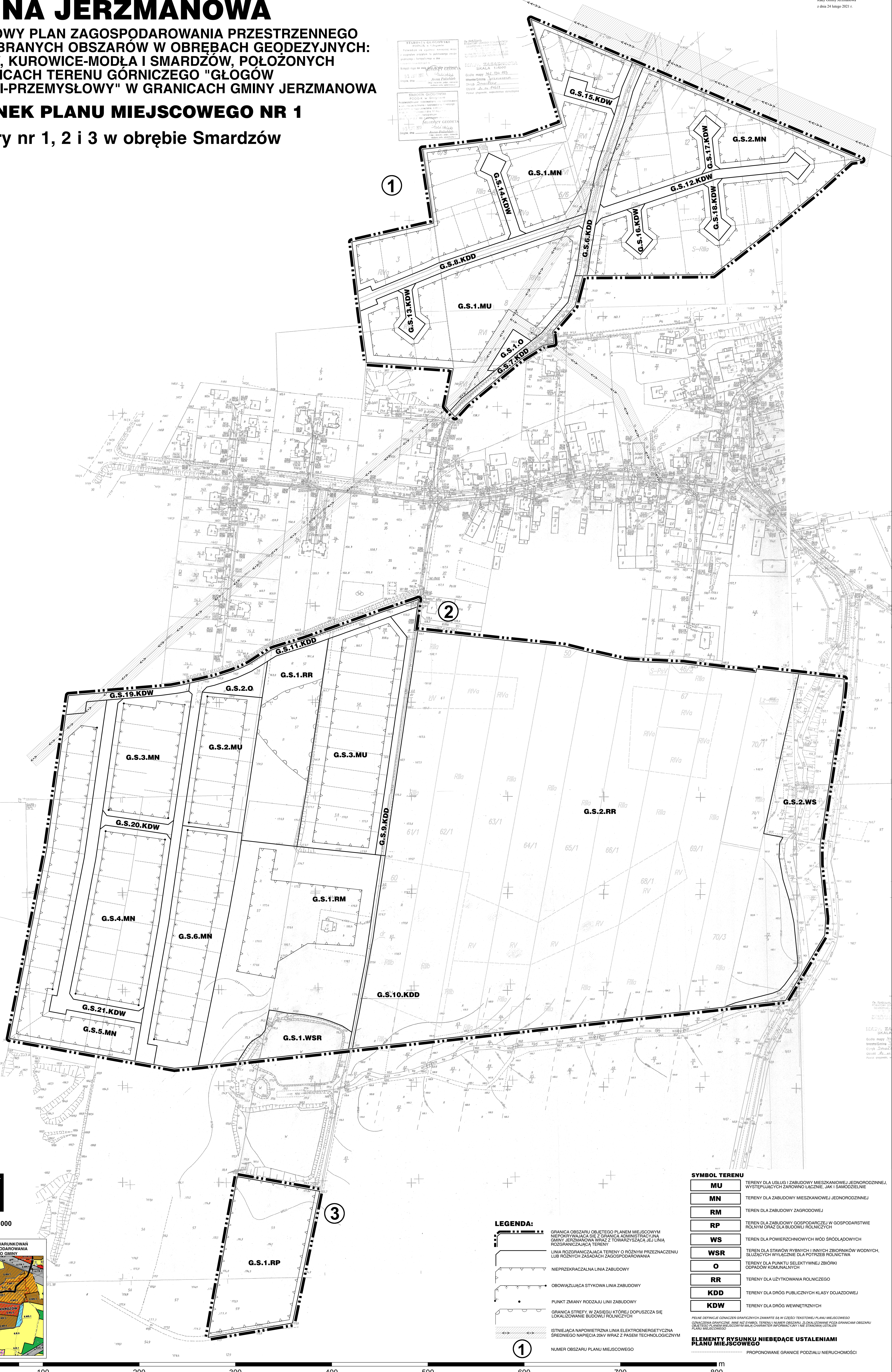
Tadeusz Kozakowski

GMINA JERZMANOWA

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

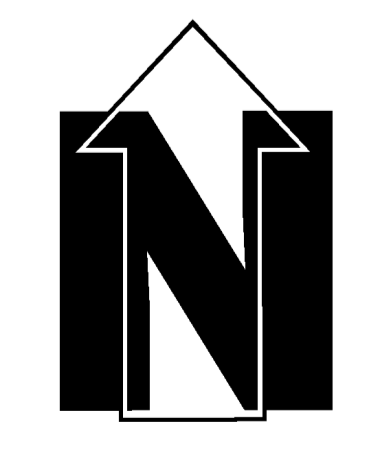
RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 1

Obszary nr 1, 2 i 3 w obrębie Smardzów

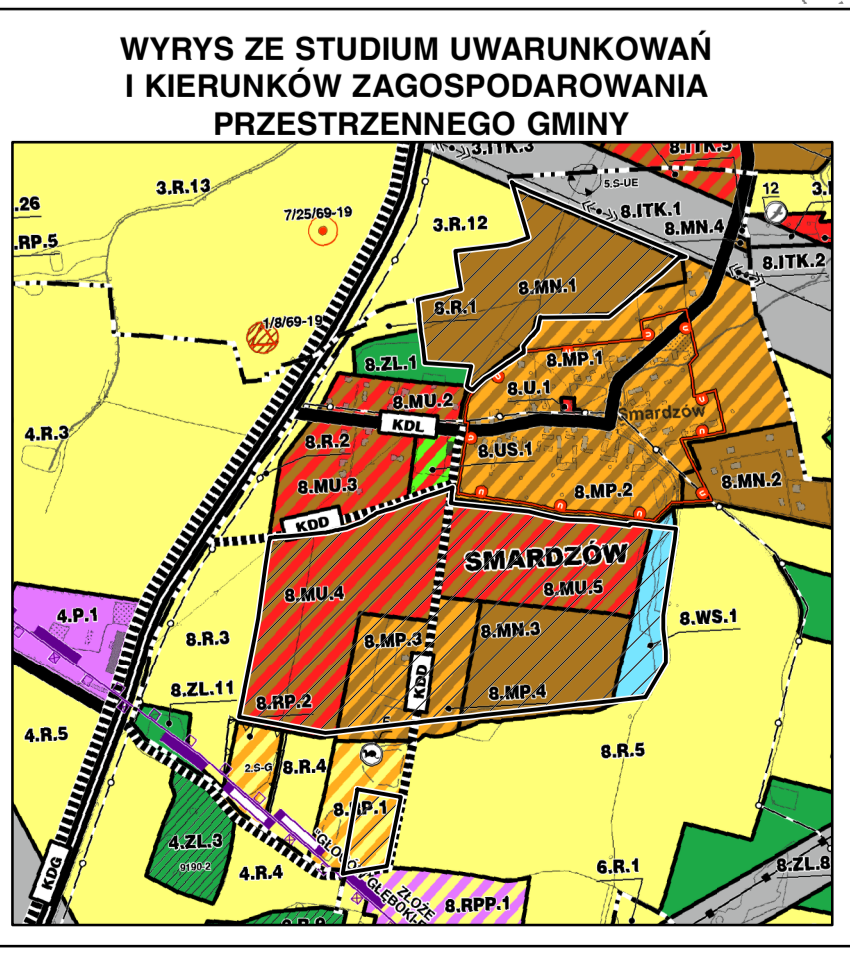


STARSOSTWA GEODEZYJNA
FUNKCJA: STARSOSTWA GEODEZYJNA
MIEJSCOWOŚĆ: JACZÓW
SKALA: 1:5000
DATA: 2019

ZASADNICZA
KATASTRALNA
TŁUMACZENIE
SYMBOLI
WZGLĘDNE
KODY



SKALA: 1: 1000



LEGENDA:

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

SYMBOL TERENU

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

FELNE DEFINICJE I OZNACZENIA GRANICZYCH ZAWARTY SA W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO
OZNACZENIA GRANICZNE, INNE NIŻ SYMBOL TERENU I NUMER OBSZARU, ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ
PLANU MIEJSCOWEGO

ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

PROPONOWANE GRANICE PODZIAŁU NIEMOCHOWOŚCI

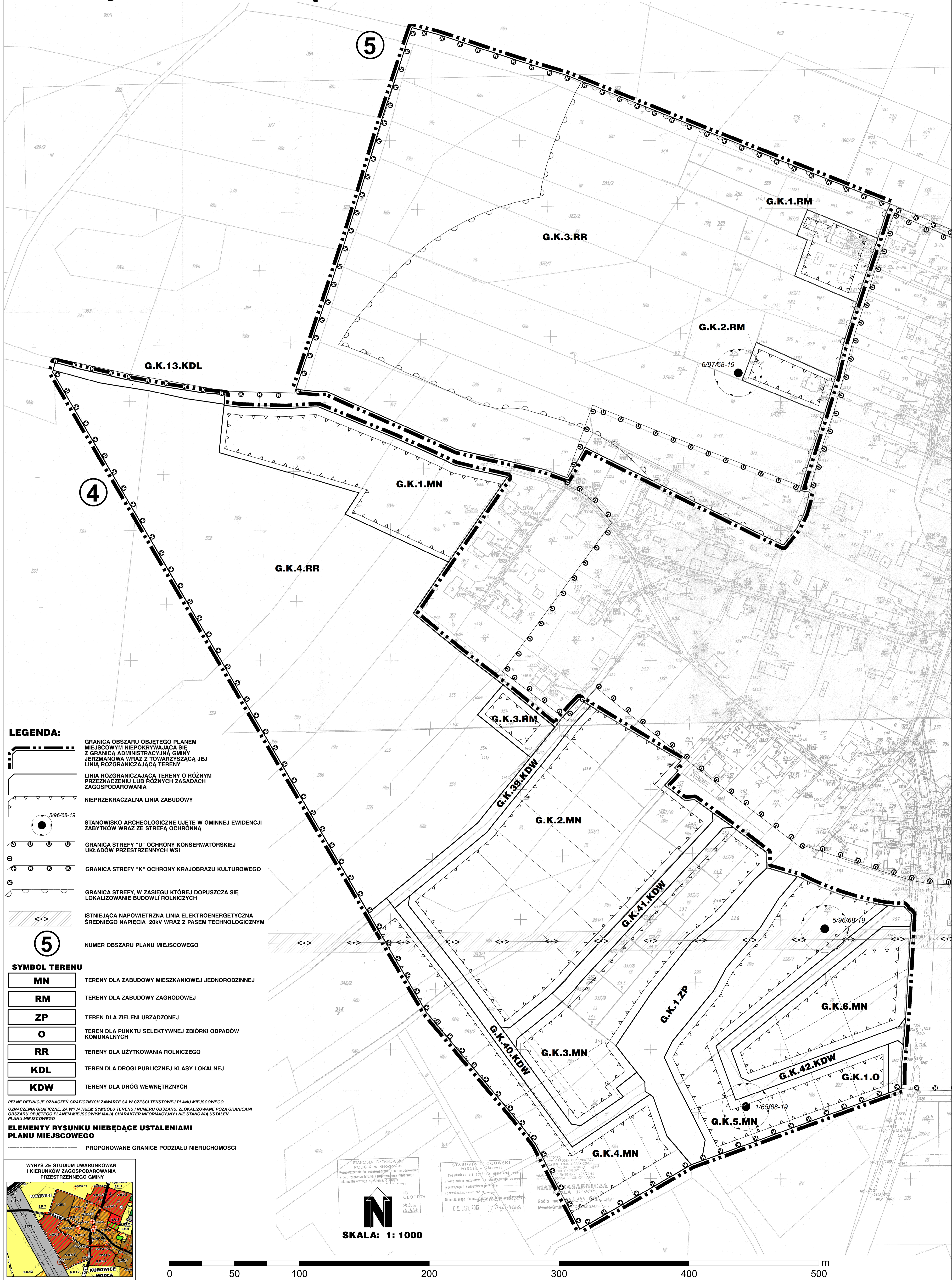
GMINA JERZMANOWA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/262/2021
Rady Gminy Jerzmanowa
z dnia 24 lutego 2021 r.

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

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2

Obszary nr: 4 i 5 w obrębie Kurowice-Modła



GMINA JERZMANOWA

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

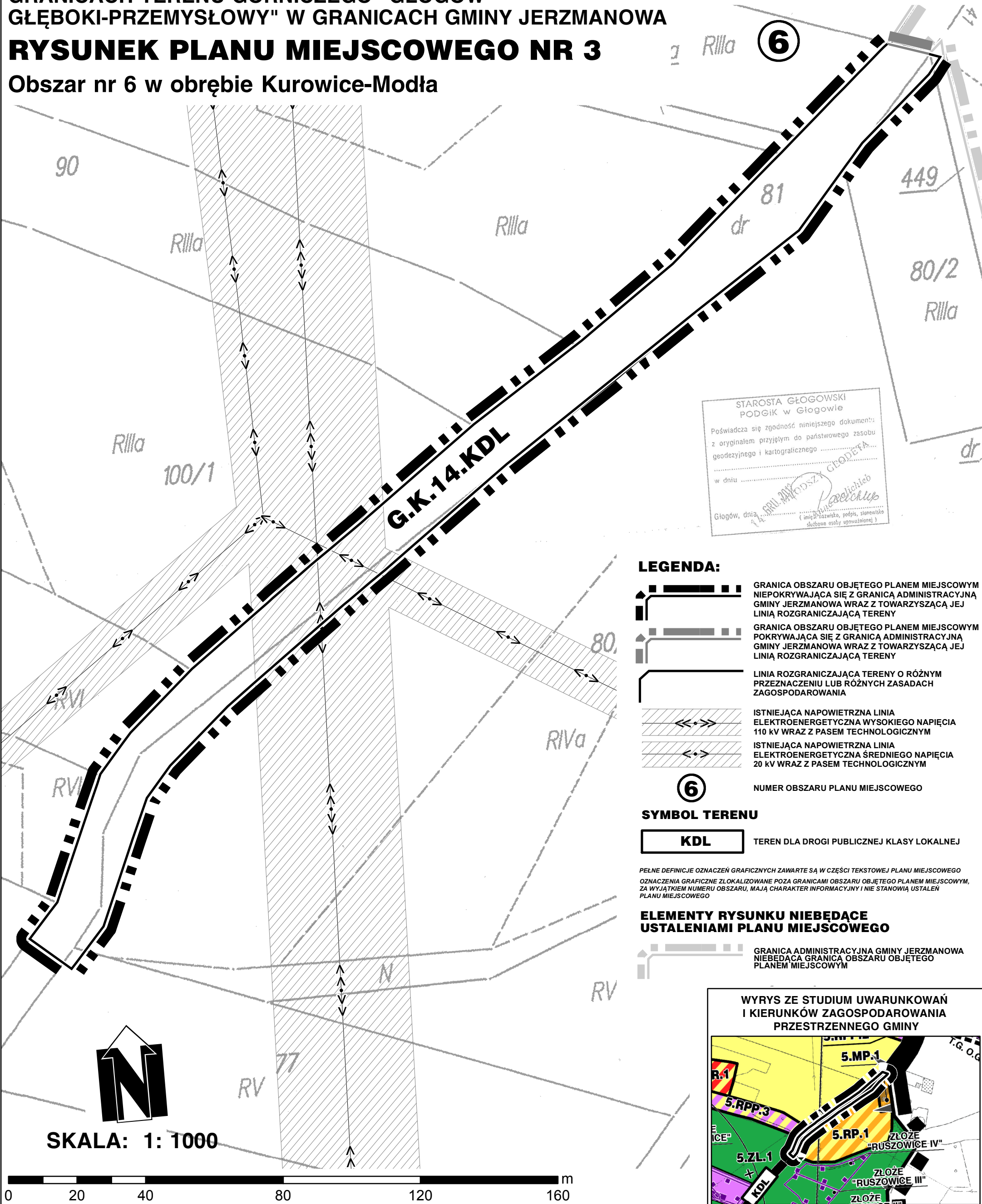
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3

Obszar nr 6 w obrębie Kurowice-Modła

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/262/2021

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 24 lutego 2021 r.



STAROSTA GŁOGOWSKI
PODGIK w Głogowie

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

w dniu

Głogów, dnia 17.05.2021

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

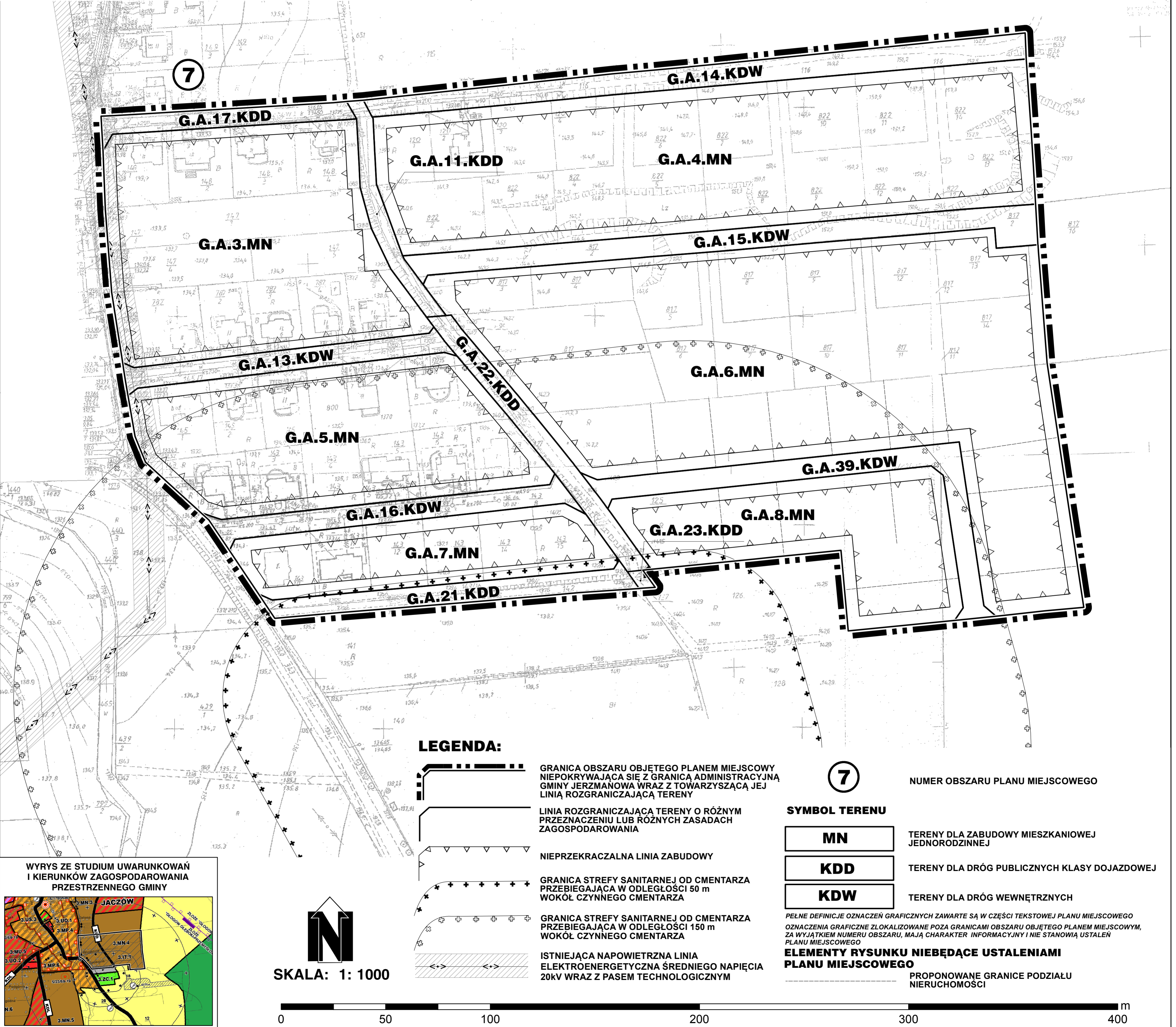
GMINA JERZMANOWA

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

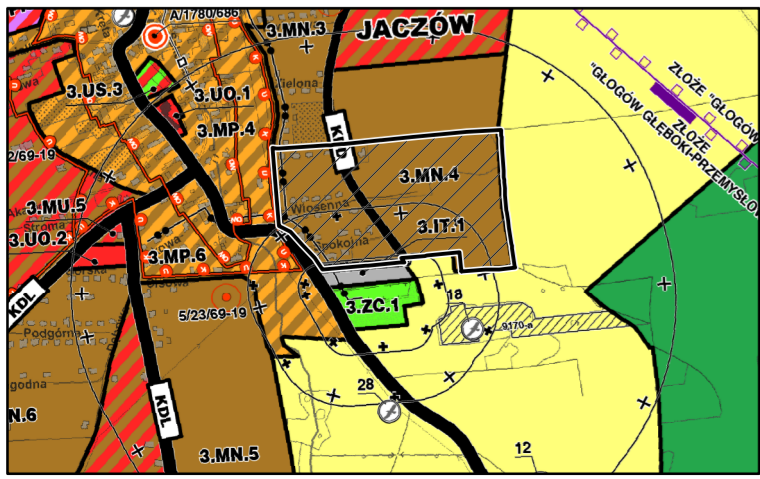
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 4

Obszar nr 7 w obrębie Jaczów

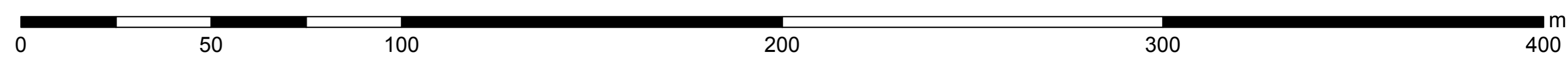
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/262/2021
Rady Gminy Jerzmanowa
z dnia 24 lutego 2021 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



N
SKALA: 1: 1000



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWY NIEPOKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY JERZMANOWA WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ JEJ LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA PRZEBIEGAJĄCA W ODLEGŁOŚCI 50 m WOKÓŁ CZYNNEGO CMENTARZA
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA PRZEBIEGAJĄCA W ODLEGŁOŚCI 150 m WOKÓŁ CZYNNEGO CMENTARZA
- ISTNIEJĄCA NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

7

NUMER OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOL TERENU

- MN** TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD** TERENY DLA DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DLA DRÓG WEWNĘTRZNYCH

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

ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- PROPONOWANE GRANICE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Postulat zawarty w uwadze	Sposób rozpatrzenia uwagi
1	2	3	4
Nieuwzględnione przez Wójta Gminy Jerzmanowa uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 24 marca 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa			
1.	12.04.2017	Postulat o zmianę przeznaczenia w projekcie planu działek rolnych nr 107/2 i 355 obręb Kurowice-Modła (wieś Kurowice) na działki budowlane z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W odniesieniu do działki nr 107/2 we wsi Kurowice, uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż działka ta położona jest poza granicami obszaru objętego przedmiotowym projektem planu.</p> <p>W odniesieniu do działki nr 355 położonej we wsi Kurowice uwaga nieuwzględniona ze względu na brak wymaganej przepisami prawa zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjne występujących na przedmiotowej działce.</p> <p>Należy podkreślić, że wprowadzenie w projekcie planu miejscowego na gruntach rolnych klasy I-III innego niż rolnicze przeznaczenie terenu bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stanowi istotne naruszenie prawa w zakresie procedury planistycznej. Tym samym, jest podstawą do unieważnienia uchwalonego planu miejscowego przez Wojewodę Dolnośląskiego.</p> <p>Warto także wyjaśnić, że w procedurze sporządzania projektu planu Wójt Gminy Jerzmanowa wystąpił z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia nie tylko przedmiotowej działki nr 355, ale także innych działek rolnych objętych projektem planu, dla których do tej pory nie udało się uzyskać stosownej zgody. W odpowiedzi na wystąpienie Wójta wpłynęła Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo nr GZ.tr.057-602-674/14 z dnia 5.02.2015 r. odmawiająca wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, podtrzymana dla większości terenów drugą Decyzją (pismo nr GZ.tr.057-602-175/15 z dnia 18.08.2015 r.), wydaną w odpowiedzi wniosek Wójta o ponowne rozpatrzenie sprawy. Również złożona</p>

			<p>skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-175/15 nie przyniosła pożądanego skutku, gdyż Sąd oddalił skargę Wójta utrzymując Decyzję Ministra w mocy. Wykorzystano wszystkie środki zmierzające do otrzymania pozytywnej decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne.</p>
2.	13.04.2017	<p>Postulat o zmianę przeznaczenia w projekcie planu działek rolnych nr 366 i 372 obręb Kurowice-Modła (wieś Kurowice) na działki budowlane z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak wymaganej przepisami prawa zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjne występujących na przedmiotowych działkach.</p> <p>W odniesieniu do działek nr 366 i 372 położonych we wsi Kurowice należy wyjaśnić, iż niemożliwe było uwzględnienie wnioskowanej w uwagach zmiany dotychczasowego przeznaczenia rolniczego na działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej, ze względu na brak wymaganej przepisami prawa zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjne na cele nierolnicze i nieleśne.</p> <p>Należy podkreślić, że wprowadzenie w projekcie planu miejscowego na gruntach rolnych klasy I-III innego niż rolnicze przeznaczenie terenu bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stanowi istotne naruszenie prawa w zakresie procedury planistycznej. Tym samym, jest podstawą do unieważnienia uchwalonego planu miejscowego przez Wojewodę Dolnośląskiego.</p> <p>Warto także wyjaśnić, że w procedurze sporządzania projektu planu Wójt Gminy Jerzmanowa wystąpił z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia nie tylko przedmiotowych działek nr 366 i 372, ale także innych działek rolnych objętych projektem planu, dla których do tej pory nie udało się uzyskać stosownej zgody. W odpowiedzi na wystąpienie Wójta wpłynęła Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo nr GZ.tr.057-602-674/14 z dnia 5.02.2015 r. odmawiająca wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, podtrzymana dla większości terenów drugą Decyzją (pismo nr GZ.tr.057-602-175/15 z dnia 18.08.2015 r.), wydaną w odpowiedzi wniosek Wójta o ponowne rozpatrzenie sprawy. Również złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-175/15 nie przyniosła pożądanego skutku, gdyż Sąd oddalił skargę Wójta utrzymując Decyzję Ministra w mocy. Wykorzystano wszystkie środki zmierzające do otrzymania pozytywnej decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne.</p>
3.	04.05.2017	<p>Gmina winna skorzystać ze swojego prawa władztwa planistycznego i cały planowany obszar przeznaczyć</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, gdyż przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie naruszają art. 2 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym (ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju),</p>

		<p>pod zabudowę jednorodzinną z ewentualną możliwością usługową, co spowodowałoby, że działki 58/1, 56 i 54 oraz 57 położone w obrębie Smardzów stanowiłyby spójny obszar ładu przestrzennego. Brak spójności powoduje naruszenia art. 2 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym, a co za tym idzie sprzeczność z prawem. Jeżeli gmina nie skorzystała ze swojego prawa wynikającego z art. 4 UPZP winna na danym obszarze pozostawić tereny rolnicze z możliwością zabudowy jedynie budowli rolniczych, jak na działce 57.</p>	<p>a ponadto pozwolą na realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jak i dalsze funkcjonowanie zabudowy zagrodowej na działkach nr 57, przy uwzględnieniu określonych w projekcie planu warunków.</p> <p>Działki nr 58/1, 56, 54, 57 położone są w granicach obszaru nr 2 wskazanego na rysunku projektu planu nr 1.</p> <p>Aby wyjaśnić główne uwarunkowania i kierunki rozwoju tej części wsi Smardzów, w obrębie której znajdują się przedmiotowe działki, należy przeanalizować sytuację planistyczną na tym całym obszarze nr 2 projektu planu oraz istniejący stan zagospodarowania.</p> <p>Działki nr 58/1, 56, 54, 57 są działkami rolnymi, przeznaczonymi na ten cel w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2010 r. Podczas sporządzania tego planu podjęto bezskuteczną próbę uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenie na cele związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną była wówczas i jest zgodna nadal z kierunkiem rozwoju przestrzennego określonym w Studium. Z tego też względu, na etapie sporządzania niniejszego projektu planu, przeznaczono działki nr 58/1, 56, 54, zgodnie z wolą ich właścicieli, dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Natomiast w odniesieniu do działki nr 57 i 58/2 wnioskowaną funkcją była zabudowa zagrodowa i obsługa rolnictwa, magazyny zbożowe, suszarnie, budynki inwentarskie, przechowywanie i obsługa maszyn rolniczych.</p> <p>Należy podkreślić, że na działce nr 58/2 jest wniesiony <u>budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący</u>, wybudowany w oparciu o pozwolenie na budowę nr BP-7351-3-155/03/04. Na mocy obowiązującego w momencie wydawania pozwolenia na budowę planu miejscowego z 2001 r. na działce mogła powstać zabudowa zagrodowa na terenach otwartych (poza granicami zainwestowania wiejskiego), jednakże pod warunkiem uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki (będący częścią projektu budowlanego) usytuowania wszystkich obiektów gospodarstwa rolnego. Budynek gospodarczy związany z gospodarstwem został wzniesiony na działce nr 57.</p> <p>Z gospodarstwem rolnym związane są także budowle rolnicze, w tym związane z przechowywaniem płodów rolnych. Jednakże już w planie miejscowym uchwalonym w 2010 r. ograniczono nie tylko obszar dla lokalizacji takich budowli, ale przed wszystkim odgraniczono ich wysokość do 7 m. Zatem wydane dla działki nr 57 pozwolenie na budowę silosów na zboże, jako budowli rolniczych, mogło pozwolić wyłącznie na lokalizację silosów do 7 m wysokości i tylko w północnej części działki nr 57 (w strefie lokalizacji budowli rolniczych). Inne warunki budowy silosów</p>
--	--	--	--

			<p>naruszałyby ustalenia planu miejscowego.</p> <p>Przechodząc do postulatów zawartych w uwadze, nie jest możliwe spełnienie postulatu Autora uwagi o przeznaczenia wszystkich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia działki nr 57 (Wójt nie występowała o taką zgodę, gdyż właściciel działki wnioskował o funkcje rolnicze, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia).</p> <p>Zmiana projektu planu w tym zakresie wymagałaby zgody właściciela działki nr 57 i 58/2 na zmianę przeznaczenia, cofnięcie się z procedurą planistyczną do momentu opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz składania wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Spowodowałoby to odsunięcie momentu uchwalenia projektu planu o kolejne miesiące, nie mając pewności czy Minister wyraziłby stosowną zgodę.</p> <p>Druga przedstawioną przez Autora uwagi sugestią jest pozostawienie na całym obszarze terenów rolnych z możliwością realizacji budowli rolniczych do 7 m wysokości. Taki scenariusz wiązałby się z nieuwzględnieniem wniosków właścicieli działek przeznaczonych w projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej o odstępianiu do przeznaczenia działek dla zabudowy mimo uzyskanej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wówczas procedurę sporządzania projektu planu należałoby powtórzyć w niezbędnym zakresie.</p> <p>Należy jednak pamiętać, że Wójt Gminy Jerzmanowa sporządzając projektu planu, zgodnie z definicją „ładu przestrzennego” przy kształtowaniu przestrzeni i ustalaniu zasad jej zagospodarowania, uwzględnił między innymi uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz społeczno-gospodarcze, w tym wynikające z istniejącego sposobu zagospodarowania, z ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych i wydanych na ich podstawie decyzji administracyjnych. W projekcie planu stworzono zatem warunki dla rozwoju - w uporządkowanych relacjach - zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do najważniejszych z nich odniesiono się poniżej.</p> <p>Na podstawie opisanych powyżej uwarunkowań dla działki nr 58/2 w projekcie planu ustalono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · dla północnej części działki, na której jest zlokalizowany jest budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej – przeznaczenia dla zabudowy zagrodowej (symbol „G.S.1.RM”); · dla południowej części działki – przeznaczenie zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania – dla stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa (symbole G.S.1.WSR”). <p>W odniesieniu do działki nr 57 w projekcie planu ustalono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · dla północnej części działki - dla użytkowania
--	--	--	--

			<p>rolniczego (symbole „G.S.1.RR”) z wyznaczoną niewielką strefą, w zasięgu której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych do wysokości 7 m, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym;</p> <ul style="list-style-type: none"> · dla południowy część działki – część działki, na której zlokalizowany jest budynek gospodarczy – dla zabudowy zagrodowej (symbol „G.S.1.RM”). <p>W celu wyeliminowania potencjalnych uciążliwości związanych z zabudową zagrodową na terenie „G.S.1.RM” w projekcie planu między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> · wykluczono możliwość lokalizacji otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego; · ustalono wysokość budowli rolniczych na max 7 m, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego; · zakazano wznoszenia nowych lub rozbudowy i przebudowy obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy 8 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), co pozwoli na utrzymanie skali prowadzonej obecnie hodowli ptactwa a uniemożliwi jej znaczne powiększenie; · linie zabudowy znacznie odsunięto od położonego na północ terenu „G.S.3.MU” oraz od leżącego po zachodniej terenu „G.S.6.MN”. <p>W projekcie planu stworzono zatem warunki dla współistnienia w porządkowych relacjach istniejącej zabudowy zagrodowej w jednym gospodarstwie rolnym na działkach nr 57 i 58/2, jak i powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej, tym na działkach nr 58/1, 56 i 54. Również realizacja budowli rolniczych w oparciu o powyższe zasady nie powinna stwarzać ponadnormatywnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, a tym samym nie stanowi zagrożenia dla ładu przestrzennego.</p> <p>W celu umożliwienia dalszego rozwoju gospodarstwa rolnego, ale poza obszarem planowanej zabudowy mieszkaniowej, w projekcie planu wyznaczono na działce nr 59 teren „G.S.1.RP” dla realizacji zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowli rolniczych (za wyjątkiem otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego). Jest o teren oddalony od obszarów planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczono na nim budowle rolnicze o maksymalnej wysokości 26 m.</p> <p>Warto także podkreślić, że wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej było możliwe, gdyż na te grunty udało się uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Na tereny położone po wschodniej stronie obszaru nr 2 projektu planu takiej zgody już nie otrzymano, dlatego w projekcie planu grunty te pozostawiono w użytkowaniu rolniczym (symbol</p>
--	--	--	---

			„G.S.2.RR”). Biorąc wszystkie argumenty po uwagę oraz opisane powyżej ustalenia projektu planu uwagę odrzuca się.
4.1.	04.05.2017	Postulat o zmianę zapisów dotyczących części działki nr 58/2 obręb Smardzów (oznaczonej w projekcie planu symbolem G.S.1.RM) - w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej i wyznaczenia jej w odległości 10m od granicy działki.	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zbliżenia się nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej do 10 m od granicy działki. Zgodnie z Projektem zagospodarowania terenu będącym załącznikiem do decyzji Starosty Powiatowego w Głogowie BP-7351-3-155/03/04 z dnia 27.01.2004 r., na działce mogły powstać dwa budynki: budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Obydwa budynki mieszczą się wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy umożliwiając tym samym realizację pozwolenia na budowę. Linie zabudowy wyznaczają większy obszar możliwej zabudowy niż to wynika z pozwolenia na budowę, aby umożliwić dalszy rozwój zabudowy zagrodowej, jednakże nie umożliwiono zbyt dużego zbliżenia się nowych budynków do terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
4.2.		Postulat o zmianę zapisów dotyczących części działki nr 58/2 obręb Smardzów (oznaczonej w projekcie planu symbolem G.S.2.RR - tereny dla użytku rolnego) na zapis RM umożliwiającą zaplanowaną zabudowę zagrodową w południowej części działki aż do zbiornika wodnego.	Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia obszaru możliwej zabudowy przez zmianę linii zabudowy, gdyż projekt zagospodarowania działki pod zabudowę zagrodową, będący podstawą do wydania pozwolenia na budowę BP-7351-3-155/03/04 z dnia 27.01.2004 r. dla działki nr 58/2, nie zakładał realizacji zabudowy w południowej części działki. Uwaga w zakresie przeznaczenia południowej części działki aż do zbiornika wodnego dla zabudowy zagrodowej została uwzględniona przez Wójta Gminy Jerzmanowa poprzez zwiększenie zasięgu terenu „G.S.1.RM”. Projekt planu po tej zmianie został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W projekcie planu umożliwiono liniami zabudowy natomiast realizację zabudowy w kierunku działki nr 57 przeznaczonej również dla zabudowy zagrodowej, będącej własnością Autora uwagi.
4.3		Postulat o (Rozdział 4 § 5 ust. 11) wyłącznie z zapisanych w paragrafie ograniczeń dotyczących formy dachów na obiektach budowlanych w zabudowie na terenach RM.	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenie z regulacji dotyczących form dachów zabudowy na terenach „RM”, gdyż stanowiłoby to naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wymogami w/w rozporządzenia, w ustaleniach projektu planu dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy określić linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrię dachu . Nie można zatem wyłączyć z tych regulacji zabudowy na terenie „RM”. Jednakże rozpatrując uwagę Wójta Gminy Jerzmanowa uwzględnił intencję zmniejszenia rygorów dotyczących formy dachów zabudowy wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, uwzględniając charakter

			<p>tych obiektów. W projekcie planu dopuszczono zatem na terenie „G.S.1.RM” możliwości realizacji w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 350 m², w których nie ma mieszkań, oprócz dachu dach typu 35°-45° lub typu sąsiedzkiego, także dachu o nachyleniu połaci do 25°. Dla budowy rolniczych, gdyby miały formę budynku, dach ustalono w przedziale 0°-80°.</p> <p>Po dokonanych zmianach, zapis § 5 ust. 10 (dawny ust. 11) mówiący, iż regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, pozwoli na wypełnienie wymogu rozporządzenia oraz ułatwi realizację obiektów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej.</p> <p>Skorygowany projekt planu był przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</p>
5.1.	04.05.2017	<p>Postulat o zmianę zapisów dotyczących części działki nr 57 obręb Smardzów, (oznaczonej w projekcie planu symbolem G.S.1.RR - tereny dla użytku rolnego) poza wyznaczoną granicą strefy, w zasięgu, której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych i poza terenem oznaczonym RM, na zapis: RPO (tereny obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa, produkcji rolnej) - na południe od strefy i na zapis: terenu o symbolu RM (tereny dla zabudowy zagrodowej) - na północ od strefy.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia północnej części działki z dotychczasowego użytkowania rolniczego na tereny obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa, produkcji rolnej.</p> <p>Północna część działki położona jest pomiędzy terenami przeznaczonymi w projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niepożądane jest zatem wprowadzenia w tym miejscu nowych obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa, produkcji rolnej. W projekcie planu dla tej części działki utrzymano ustalenia obowiązującego planu miejscowego, z przeznaczeniem dla użytkowania rolniczego z prawem do lokalizacji - w wyznaczonej strefie - budowli rolniczych o wysokości nieprzekraczającej 7 m. Realizacja budowli rolniczych w oparciu o powyższe zasady nie powinna stwarzać ponadnormatywnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Należy podkreślić, że wydane dla działki nr 57 pozwolenie na budowę silosów na zboże, jako budowli rolniczych, mogło pozwolić wyłącznie na lokalizację silosów do 7 m wysokości i tylko w północnej części działki nr 57 (w strefie lokalizacji budowli rolniczych). Inne warunki budowy silosów naruszałyby ustalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy na całej działce nr 57. Zabudowa została dopuszczona wyłącznie w granicach terenu „G.S.1.RM”, na którym ustalono linie zabudowy w oparciu o istniejące na działce zabudowania gospodarcze i inne towarzyszące zabudowie zagrodowej.</p>
5.2.		<p>Postulat o konsekwentne wyznaczenie i uwzględnienie (analogicznie do obowiązującego planu) strefy minimum 50m (70m od strony zawietrznej) - od granic strefy</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenie strefy minimum 50m (70m od strony zawietrznej) dla lokalizowania budowli rolniczych.</p> <p>W projekcie planu utrzymuje się ustalenia dotyczące zasad lokalizacji budowli rolniczych wynikające z obowiązującego planu miejscowego, aby nie</p>

	<p>w zasięgu, której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem G.S.1.R - do najbliższych granic terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami : „MU”, „MNn”, „MNi”, „UO”, „U”, „UT”, „ZC”, „US”, „PE”, „WS”.</p>	<p>uniemożliwić właścicielowi terenu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Zaproponowana w uwadze zasada wyznaczania strefy dla lokalizacji budowli rolniczych na terenach rolnych nie jest zgodna z ustaleniami planu obowiązującego i powoduje powiększenie obszaru możliwej lokalizacji budowli rolniczych.</p> <p>W obowiązującym obecnie <i>miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki – Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa</i>, przyjętym Uchwałą Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r., w celu ograniczenia ewentualnych uciążliwości związanych z lokalizacją budowli rolniczych, a tym samym w celu zapewnienia warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy będącego podstawą ładu przestrzennego, określono następujące zasady lokalizacji budowli rolniczych:</p> <p>a) nie można ich realizować w odległości większej niż 200 m od granic terenów, na których dopuszczono budowle i obiekty służące produkcji rolniczej; zapis ten ogranicza rozpraszanie zabudowy, ale jednocześnie pozwala na pewną kontynuację funkcji na terenach rolniczych, ale już bez prawa wznoszenia budynków;</p> <p>b) nie można ich realizować w odległości mniejszej niż 50 m od granic terenów wrażliwych na ewentualne uciążliwości, czyli np. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>c) ograniczono wysokość budowli, w tym budowli rolniczych do 7 m.</p> <p>Wyznaczoną na tej podstawie strefę dla budowli rolniczych wprowadzono do projektu planu miejscowego i utrzymano parametry wysokościowe tych budowli.</p>
5.3.	<p>Postulat o wyłącznie z zapisanych w paragrafie 5 (Rozdział 4 §5 ust. 8 pkt 1,2,3) ograniczeń terenów dotyczących terenów oznaczonych symbolem MR, RPO i RR i nie ograniczanie proporcji i ograniczenie wysokości do 26m.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenia z zapisanych w § 5 ust. 8 pkt 1, 2, 3 ograniczeń dotyczących terenów oznaczonych symbolami „MR”, „RPO” (obecnie "RM") i „RR” i nie ograniczanie proporcji i ograniczenie wysokości do 26 m, gdyż ustalone w §5 ust. 8 projektu planu ograniczające maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami służą ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego.</p> <p>W odniesieniu do budowli rolniczych, ich wysokości na terenach rolnych „RR” i terenach „RM” z towarzyszącą zabudową mieszkaniową ograniczono do 7 m, zaś na terenie „RP” przeznaczonym dla zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowli rolniczych, oddalonym od terenów zabudowy mieszkaniowej, wysokości zwiększono do 26 m</p>
5.4.	<p>Postulat o wyłącznie z zapisanych w paragrafie 5 (Rozdział 4 §5 ust. 11) ograniczeń dotyczących formy dachów na obiektach budowlanych w zabudowie na</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenie z regulacji dotyczących form dachów zabudowy na terenach RM, RPO (obecnie w zasięgu terenu „RM”) i RR, gdyż stanowiłoby to naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego</p>

		terenach RM, RPO, RR.	<p>zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z wymogami w/w rozporządzenia, w ustaleniach projektu planu dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy określić linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrię dachu. Nie można zatem wyłączyć z tych regulacji zabudowy na terenie „RM”.</p> <p>Jednakże rozpatrując uwagę Wójta Gminy Jerzmanowa uwzględnił intencję zmniejszenia rygorów dotyczących formy dachów zabudowy wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, uwzględniając charakter tych obiektów. W projekcie planu dopuszczono zatem na terenie „G.S.1.RM” możliwości realizacji w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 350 m², w których nie ma mieszkań, oprócz dachu dach typu 35°-45° lub typu sąsiedzkiego, także dachu o nachyleniu pości do 25°. Dla budowy rolniczych, gdyby miały formę budynku, dach ustalono w przedziale 0°-80°.</p> <p>Po dokonanych zmianach, zapis §5 ust. 10 (dawny ust. 11) mówiący, iż regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, pozwoli na wypełnienie wymogu rozporządzenia oraz ułatwią realizację obiektów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej.</p> <p>Skorygowany projekt planu był przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</p>
6.	04.05.2017	<p>Postulat o zapoznanie się z uwagami dotyczącymi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego “Głógów głęboki - przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa - Wieś Smardzów, zawartymi w:</p> <p>1) uwadze złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów;</p> <p>2) uwadze złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie odrzucenia uwagi zawarto w niniejszej tabeli w wierszach 4.1-4.3 oraz 5.1-5.4.</p> <p>Do przedmiotowego pisma zostały dołączone kopie dwóch rozpatrywanych powyżej uwag</p> <p>1)uwagi złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów, o której rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła w sposób określony niniejszej tabeli w wierszach 4.1-4.3;</p> <p>2)uwagi złożonej w dniu 04.05.2017 r. dotyczącej działki nr 58/2 w obrębie Smardzów, o której rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła w sposób określony niniejszej tabeli w wierszach 5.1-5.4.</p>
7.	16.05.2017	<p>Postulat o zmianę przeznaczenia części działki nr 56 obręb Smardzów z przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej G.S.2.MU na tereny tylko usługowe, ze względu na</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykluczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej z ustaleń dla terenu „G.S.2.MU” i przeznaczenia terenu wyłącznie dla zabudowy usługowej.</p> <p>Utrzymuje się przeznaczenie dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie, ze względu na</p>

		<p>lokalizację silosów na działce nr 57 w Smardzowie.</p>	<p>przedstawione w uwadze powody rezygnacji z funkcji mieszkaniowej.</p> <p>Z treści uwagi wynika, że powodem rezygnacji z funkcji mieszkaniowej na omawianej działce są obawy Autorów uwagi o ponadnormatywne oddziaływanie silosów, których realizacji jest planowana na działce sąsiedzkiej nr 57. Należy jednak podkreślić, że realizacja budowli rolniczych w oparciu o zasady określone w projekcie planu nie powinna stwarzać ponadnormatywnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, a tym samym zagrożenia dla ładu przestrzennego, bowiem silosy w części północnej działki nr 57 mogą być realizowane wyłącznie w zasięgu strefy dla realizacji budowli rolniczych i nie mogą być wyższe niż 7 m. Również zabudowa zagrodowa dopuszczona na części działki nr 57 nie powinna stwarzać uciążliwości dla innego rodzaju zabudowy, gdyż w projekcie planu w ramach zabudowy zagrodowej ograniczono wielkość chowu i hodowli zwierząt do 8 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza.</p> <p>Należy także podkreślić, że w celu umożliwienia dalszego rozwoju gospodarstwa rolnego, ale poza obszarem planowanej zabudowy mieszkaniowej, w projekcie planu wyznaczono na działce nr 59 teren „G.S.1.RP” dla realizacji zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowli rolniczych (za wyjątkiem otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego). Jest o teren oddalony od obszarów planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczono na nim budowle rolnicze o maksymalnej wysokości 26 m, a zatem to jest teren znacznie atrakcyjniejszy dla realizacji budowli rolniczych niż tereny „RM”.</p> <p>Ponadto należy podkreślić, że na mocy ustaleń projektu planu będzie możliwa realizacja zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, co wypełnia postulat zawarty w uwadze, bez konieczności zmiany projektu planu w tym zakresie.</p>
8.	16.05.2017	<p>Postulat o ujęcie do przekwalifikowania działki rolnej nr 354 obręb Kurowice-Modła na działkę z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną ze względu na rozpoczętą budowę domu jednorodzinnego na tej działce.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymaganej ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntów, jakie występują na ww. działkach.</p> <p>Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymaganej ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntów, jakie występują na ww. działkach. Należy podkreślić, że próba uwzględnienia tych uwag poprzez wprowadzenie w projekcie planu miejscowego na</p>

			<p>gruntach rolnych klasy I-III innego niż rolnicze przeznaczenie terenu bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stanowi istotne naruszenie prawa w zakresie procedury planistycznej. Tym samym, jest podstawą do unieważnienia uchwalonego planu miejscowego przez Wojewodę Dolnośląskiego.</p> <p>Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Jerzmanowa dla części działki nr 354 poprzez zmianę przeznaczenia w projekcie planu dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, na podstawie wydanego 17 września 2009 r. prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem, budynku gospodarczego, przydomowej oczyszczalni ścieków w ramach zabudowy zagrodowej (decyzja Nr AB-7351-3-113/09).</p>
<p>Nieuwzględnione przez Wójta Gminy Jerzmanowa uwagi złożone do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 sierpnia 2020 r. do 11 września 2020 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa</p>			
9.1	25.08.2020	<p>Postulat o zmianę w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 58/1 (obecnie 58/4) obręb Smardzów od działki 57 poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4m od działki sąsiedniej, jak dla całego obszaru objętego zmianą planu zagospodarowania.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie postulowanej przez Autora uwagi odległości, na jaką miałby być przesunięta linia zabudowy wyznaczona od zachodniej granicy terenu „G.S.3.MU”, z uwagi na potrzebę zachowania dystansu pomiędzy planowaną zabudową na strefą, w której mogą zostać zlokalizowane budowle rolnicze.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się w zakresie postulowanej przez Autora uwagi odległości przesunięcia linii zabudowy wyznaczonej od zachodniej granicy terenu „G.S.3.MU”. Autor wniósł o odsunięcie linii zabudowy od zachodniej granicy działki z działką sąsiednią nr 57 na odległość 4 m. Linia zabudowy została skorygowana w wyniku rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Jerzmanowa, ale nie na odległość 4 m, co zważywszy na dopuszczenie – zgodnie z obowiązującym planem – na sąsiedniej działce możliwości lokalizacji budowli rolniczych o wysokości do 7 m, jest odległością niewystarczającą dla zapewnienia odpowiednich warunków dla przyszłej zabudowy. W projekcie planu ustalono linie zabudowy od granicy z działką nr 57 w odległości 15 m.</p>
9.2		<p>Postulat o zmianę przebiegu drogi G.S.9.KDD, poprzez wyznaczenie jej przebiegu w równych częściach po działce 58/1 i 61/1 obręb Smardzów.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części odnoszącej się do zmiany przebiegu drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem „G.S.9.KDD” ze względu na brak zgody na zmianę przeznaczenia działki, kosztem której miałyby nastąpić poszerzenie drogi.</p> <p>Droga „G.S.9.KDD” została wyznaczona w projekcie planu śladem istniejącej drogi na działce nr 60, z uwzględnieniem poszerzenia jej do 10 m kosztem działki Autora uwagi. Autor uwagi wniósł o wyznaczenie poszerzenia drogi „G.S.9.KDD” symetrycznie względem działki nr 60, tj. częściowo kosztem działek nr 61/1, położonej po drugiej stronie istniejącej drogi. Takie rozwiązanie zostało zaproponowane w projekcie planu na etapie</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

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

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXVI/262/2021

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 24 lutego 2021 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projektem planu objęto 7 obszarów (o kolejnych numerach 1-7) o łącznej powierzchni 82,15 ha, położonych w północnej części gminy Jerzmanowa – obejmujących część następujących obrębów: Smardzów (obszary projektu planu nr 1, 2 i 3), Kurowice-Modła (obszary projektu planu nr 4, 5 i 6) oraz Jaczów (obszar projektu planu nr 7). Na terenach objętych projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Głógów Głęboki - Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa (Uchwała Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.), opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 123, poz. 1897 z dnia 02.07.2010 r., zwany w dalszej części „*obowiązującym planem*”, w którym na większości terenów objętych projektem planu ustalono przeznaczenie dla użytkowania rolniczego.

Do zmiany obowiązującego planu przystąpiono przede wszystkim ze względu na wnioski zgłoszone przez mieszkańców o wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa. We wskazanych w Studium kierunkach rozwoju przestrzennego gminy można zaobserwować między innymi ekspansję terenów osadniczych we wsiach Jaczów, Kurowice czy Modła, która spowodowana jest dogodnym położeniem tych wsi w rejonie podmiejskim miasta Głogowa i napływem mieszkańców tego miasta w bardziej spokojne i oferujące lepszy komfort życia miejsce. Z tego też względu zdecydowano o przystąpieniu do sporządzania projektu planu rozszerzającego ofertę inwestycyjną w rejonie ww. wsi, jak i Smardzowa, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Celem projektu planu jest również modyfikacja rozwiązań przestrzennych, które przyjęto w obowiązującym planie, w szczególności odnoszących się do modyfikacji układu komunikacyjnego i linii zabudowy. Zmiany te przysłużą się do bardziej efektywnego zagospodarowania i wykorzystania terenów.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587). W tym miejscu należy podkreślić, że przystąpiono do sporządzania projektu planu w 22 sierpnia 2012 r., kiedy nie obowiązywały jeszcze przepisy niektórych ustaw, które pojawiły się w polskim prawie później i nie było podstaw do określenia w uchwale niektórych z obecnie obligatoryjnych elementów planu miejscowego. W szczególności mowa jest o *ustawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), której zmiany w zakresie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obowiązywały ustaleń przedmiotowego projektu planu (art. 12 ust. 3 „*Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.*”). Z tego też względu w projekcie możliwe było określenie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. W projekcie planu określono ustalenia dotyczące niemalże wszystkich obligatoryjnych elementów obowiązujących przed dniem 11 września 2015 r., z wyjątkiem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej na obszarach planu miejscowego oraz

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów na obszarach planu miejscowego;

3) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

W odniesieniu do zakresu określonego w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu miejscowego ustalono tylko te, co do których zaistniała taka potrzeba.

Projektem planu objęto, o czym już wspomniano, siedem osobnych obszarów, które nie stanowią też (razem i każdy z osobna) domkniętych układów funkcjonalnych; są jedynie częściami istniejących układów osadniczych wsi – jako ich dopełnienie lub kontynuacja przestrzenna.

Na obszarze nr 7 (wieś Jaczów) i w niewielkich częściach obszarów nr 5 (wieś Kurowice) i nr 2 w Smardzowie wskazano między innymi tereny faktycznie zainwestowane, przeznaczając je zgodnie z funkcjami określonymi w pozwoleniach, na jakich zostały zrealizowane (tereny dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych (RM), a także tereny dla stawów rybnych innych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa (WSR) w Smardzowie). Natomiast w oparciu o ustalenia obowiązującego planu, w projekcie adaptowano przeznaczenie niewielkich obszarów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Kurowice oraz w Jaczowie. Pozostałe obszary objęte projektem planu zostały w obowiązującym planie przeznaczone dla użytkowania rolniczego. W celu realizacji głównego założenia projektu planu – zmiany sposobu użytkowania terenów rolnych na grunty pod zabudowę mieszkaniową – z uwagi na wysoką klasę bonitacyjną gruntów przy takiej zmianie przeznaczenia należało uzyskać zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z 44,32 ha wnioskowanych do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych uzyskano zgodę dla 14,24 ha tych gruntów położonych:

1)w granicach obszaru nr 1 w Smardzowie – które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MU) wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;

2)w zachodniej części rozległego obszaru nr 2 w Smardzowie - które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz dróg;

3)na fragmencie obszaru nr 4 w Kurowicach - które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i układu komunikacyjnego;

4)w granicach obszaru nr 6 w obrębie Kurowice-Modła – które w projekcie planu przeznaczono dla poszerzenia drogi publicznej klasy lokalnej;

5)w granicach obszaru nr 7 w Jaczowie – w celu dopełnienia układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Minister przychylił się do wniosku Wójta tylko dla części wnioskowanych obszarów, w obrębie których grunty wyższych klas bonitacyjnych stanowiły niewielkie enklawy. Stosowna zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów, umożliwiła zaprojektowanie - w granicach obszaru nr 1 i w zachodniej części obszaru nr 2 we wsi Smardzów oraz we wschodniej części obszaru nr 4 w Kurowicach - terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym, opartym o drogi publiczne (również te położone poza granicami obszaru objętego projektem planu) i uzupełnionym drogami wewnętrznymi. W ramach zespołu zabudowy w Smardzowie wyznaczono również teren dla budynków użyteczności publicznej. Wprowadzenie tego ostatniego wynika z ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dopuszczając możliwość zagospodarowania poszczególnych terenów, wzięto pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze oraz potrzebę utrzymywania odpowiedniego stanu środowiska oraz walorów kulturowych i krajobrazowych. Uwzględniono potrzebę rozwoju społeczno-gospodarczego oraz konieczność zapewnienia odpowiednich warunków życia i rozwoju społeczeństwa. W projekcie planu umożliwiono również budowę oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej. Z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości wyposażenia terenów objętych projektem planu, zwłaszcza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, w urządzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci dystrybucyjnych pod ściśle określonymi warunkami. Dopuszczono je zatem w zasięgu terenów dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych oraz na innych terenach o ile: nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje, nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach kategorii „RR” nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne. Dopuszczenie to umożliwi prowadzenie sieci dystrybucyjnych w miarę pojawiających się potrzeb oraz możliwości finansowych gminy. W odniesieniu do obsługi komunikacyjnej obszarów objętych projektem planu, należy pokreślić, że będą one skomunikowane poprzez określony w projekcie planu układ dróg publicznych i wewnętrznych, ale także przez – położone częściowo również poza granicami projektu planu miejscowego – układy dróg wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, z którym obszary projektu planu bezpośrednio sąsiadują.

W zasięgu większości obszarów projektu planu zlokalizowane są także istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej, w tym napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV przebiegają przez obszary nr 1, 2, 4 i 6, oraz gminne drogi publiczne. Te istniejące liniowe elementy infrastruktury technicznej zostały w projekcie planu adaptowane, umożliwiając także ich modernizację. Na obszarach projektu planu występują także pewne ograniczenia związane z obiektami lub przestrzeniami zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów lub w ich zasięgu, jak chociażby strefy sanitarne od istniejącego cmentarza (obszar nr 7), strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne, czy tereny i obszary górnicze związane z planowaną tu podziemną eksploatacją rud miedzi.

W projekcie planu uwzględniono także udokumentowane złożo rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i wyznaczonego dla eksploatacji tego złoża terenu i obszaru górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”. W projekcie planu zawarto pewne ustalenia odnoszące się do tematyki oddziaływań górniczych, zapewniające integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych, między innymi ustalenia dopuszczające zagospodarowanie pustek poeksploatacyjnych poprzez ich wypełnienie masami ziemnymi i skalnymi powstającymi w wyniku urobku rud miedzi.

W odniesieniu do wszystkich ww. obszarów, przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z zabudową zlokalizowaną zarówno w granicach poszczególnych obszarów objętych projektem planu, ale również z tą, położoną poza granicami projektu planu, oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:

a) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z położenia w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego fragmentu obszarów nr 4 i 5 oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obszarów nr 4 i 5 w Kurowicach;

b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy na i w otoczeniu projektu Planu;

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

a) wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 w Dziale I,

b) ujawnienie faktu położenia w zasięgu granic złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy”;

c) wskazanie granicy stref sanitarnych od cmentarza na obszarze nr 7 w Jaczowie;

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

a) wprowadzenie regulacji dla nowej zabudowy i zagospodarowania, które powinny sprzyjać ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zwłaszcza w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,

b) wprowadzenie regulacji służących ochronie stanowisk archeologicznych zidentyfikowanych na obszarach nr 4 i 5,

c) wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie dopełnienia zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej;

7) prawo własności m.in. poprzez:

a)uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych,

b)zaadaptowanie na pozostałych terenach rozwiązań zawartych w obowiązującym planie miejscowym;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:

a)wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

b)stworzenie warunków dla budynków użyteczności publicznej w Smardzowie;

c)ustanowienie zasad ochrony dla obiektów zabytkowych;

d)wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 7 w Dziale I;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 9 projektu planu miejscowego;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez:

a)obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,

b)obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków i uwag - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

a)odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b)udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § projektu Planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

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

a)wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązujących planów miejscowych,

b)uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych;

2)ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie :

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu jednej jednostki osadniczej;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktur osadniczych poszczególnych wsi;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu jednostek osadniczej oraz poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych parkingów dla rowerów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.).

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Zgodność projektu planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uchwale Nr XXV/175/2016 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, uznano obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego za dokumenty aktualne, przy uwzględnieniu opracowywanych wówczas projektów planów miejscowych. Do tych projektów zaliczał się przedmiotowy projekt planu. W przywołanej powyżej uchwale uznano również za właściwe dokonywanie zmian dokumentów planistycznych, których zakres może wynikać z potrzeby realizacji zgłaszanych przez mieszkańców potrzeb. A zatem, projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że uchwalenie projektu planu może skutkować nowymi wpływami do budżetu gminy, gdyż na przeważającej części obszarów objętych tym projektem przeznaczenie może przyczynić się do realizacji nowych inwestycji budowlanych, co z kolei, przyniesie dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Ustalenia projektu planu będą także generowały koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, głównie sieci komunalnych: wodociągowej i kanalizacyjnej. Realizacja tych urządzeń jest zadaniem własnym gminy, co bezpośrednio wynika z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713). W szczególności będzie to widoczne w przypadku obszaru nr 1, 2 i 4 projektu planu. Pewne koszty z budżetu gminy mogą pojawić się w związku budową lub modernizacją publicznych dróg gminnych, co jest nieuniknione przy zwiększającej się liczbie terenów przeznaczonych pod zabudowę. To ostatnie z kolei generuje zwiększającą się liczbę mieszkańców będących w przyszłości użytkownikami tych dróg. Kosztami dla finansów publicznych będzie również przejmowanie od osób prywatnych działek przeznaczonych pod poszerzanie dróg publicznych.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta w 2012 r. w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Wójta, który sporządził projekt planu, określony został również 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*. Obowiązki wynikające z tej ustawy - również wypełnione przez Wójta - dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach,

a związane z obszarem projektu Planu. Następnie Wójt Gminy sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Z uwagi na niewielkie obszary objęte projektem planu ściśle Wójt mógł uwzględnić te ze złożonych wniosków, które odnosiły się do przedmiotu i zakresu projektu planu. Wójt sporządził również prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom. Z uwagi na fakt, iż w projekcie planu przewidziano odmienne od dotychczasowego użytkowania rolnego przeznaczenie gruntów rolnych klasy II i III, wystąpiła potrzeba uzyskania na taką zmianę zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wójt wnioskiem z dnia 8 września 2014 r. wystąpił o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze łącznie 44,32 ha gruntów rolnych stanowiących użytków rolne klas II-III, położonych w obrębach: Smardzów (obszary 1 i 2), Kurowice-Modła (obszary 4-6) i Jaczów (obszar 7). Propozycję zmiany przeznaczenia gruntów rolnych negatywnie zaopiniowała Dolnośląska Izba Rolnicza, jak i w części Marszałek Województwa Dolnośląskiego. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi dnia 5 lutego 2015 r., wydał decyzję (znak: GZ.tr.057-602-674/14), mocą której:

1) wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na wyznaczone w projekcie Planu na obszarze nr 6 poszerzenie drogi publicznej w obrębie Kurowice-Modła, dopełnienie układu zabudowy w obszarze nr 7 w Jaczowie oraz wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej na obszarze nr 1 w Smardzowie;

2) nie została wyrażona zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze pozostałych z wnioskowanych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w granicach obszarów: nr 2 w Smardzowie, nr 4 i 5 w obrębie Kurowice-Modła.

Wójt pismem z dnia 16 czerwca 2015 r. wniósł o ponowne rozpatrzenie sprawy. W odpowiedzi Minister częściowo przychylił się do wniosku Wójta i wyraził zgodę na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową dodatkowych terenów w zachodniej części obszaru nr 2 w Smardzowie (2,97 ha) oraz fragmentu obszaru nr 4 w Kurowicach (5,31 ha). W związku z brakiem stosownej zgody dla pozostałych z wnioskowanych o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych przewidzianych dotychczas w projekcie Planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Kurowice (obszar nr 5 i zachodni fragment obszaru nr 4 oraz wschodnia część obszaru nr 2 w Smardzowie, Wójt dokonał zmiany projektu i przywrócił na tych gruntach przeznaczenie rolnicze.

Tak przygotowany projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po odpowiednio wcześniejszym ukazaniu się ogłoszenia w lokalnej prasie, obwieszczeń na gminnej tablicy informacyjnej oraz w poszczególnych sołectwach, jak i w internecie, został skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu.

W wyniku wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach 24 marca 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r. złożono 7 uwag, z których trzy dotyczyły wsi Kurowice, zaś pozostałe Smardzowa.

Uwagi dotyczące zmiany dotychczasowego przeznaczenia rolniczego wybranych działek we wsi Kurowice na cele zabudowy mieszkaniowej, nie mogły zostać uwzględnione ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymaganej ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntów, jakie występują na działkach będących przedmiotem uwag. Ponadto jedna z wnioskowanych do zmiany przeznaczenia działek położona była poza obszarem objętym projektem planu.

Jedynie w przypadku jednej działek objętej złożonymi uwagami, działki nr 354 w obrębie Kurowice - Modła, można było dokonać korekty w projekcie planu miejscowego i przeznaczyć jej fragment dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, na podstawie wydanego 17 września 2009 r. prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem, budynku gospodarczego, przydomowej oczyszczalni ścieków w ramach zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie terenu dla zabudowy zagrodowej na omawianym terenie nie wynika wprost z ustalonych w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednakże – zgodnie z ustaleniami Studium – w projekcie planu miejscowego można przeznaczyć teren zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, sposobem zagospodarowania i zabudowy, lub sposobem wykorzystania działki. A zatem, przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej fragmentu działki nr 354, na którym jest już zlokalizowany budynek, nie naruszy ustaleń Studium, gdyż jest to stan zgodny z dotychczasowym sposobem zagospodarowania terenu.

W odniesieniu do wniesionych uwag dotyczących działek geodezyjnych nr 54, 56, 57, 58/1 i 58/2 w obrębie Smardzów – w związku z brakiem dostępu do wszystkich dokumentów, które winy zostać wzięte

pod uwagę przy rozpatrywaniu uwag, tj. decyzje pozwolenie na budowę wraz z projektem zagospodarowania działki (który jest elementu wniosku o pozwolenie na budowę) – Wójt wstrzymał się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia tych uwag do czasu uzyskania ze Starostwa Powiatowego w Głogowie kompletu niezbędnych dokumentów. Jednakże, pomimo podjętych prób, nie otrzymano wyjaśnień ani żadnych rozstrzygnięć pozwalających na wyjaśnienie zaistniałej sytuacji związanej z wydanymi pozwoleniami na budowę na tym obszarze. W związku z powyższym oraz z uwagi na potrzeby właścicieli pozostałych nieruchomości objętych projektem planu oczekujących na jego uchwalenie, dalsze oczekiwanie i odsuwanie w czasie momentu wejścia w życie planu było wysoce niepożądane. Dlatego też, opierając się na ustaleniach dotychczas obowiązujących na przedmiotowym obszarze planów miejscowych, na mocy których zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przy uwzględnieniu kierunków zagospodarowania terenów ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa, Wójt podjął Zarządzeniem Nr 0050.74.2020 z dnia 8 czerwca 2020 r. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących działek nr: 54, 56, 57, 58/1 i 58/2 w obrębie Smardzów, których to działek nie dotyczyło Zarządzenie Nr 0050.69.20117 z dnia 5 czerwca 2017 r. Większość z tych uwag dotyczyła zasad współistnienia na obszarze nr 2 projektu planu miejscowego istniejącej na jednej działce zabudowy zagrodowej z nowymi terenami dla zabudowy mieszkowej jednorodzinnej. Aby wyjaśnić główne uwarunkowania i kierunki rozwoju tej części wsi Smardzów, w obrębie której znajdują się działki 54, 56, 57, 58/1 i 58/2, należy przeanalizować sytuację planistyczną na tym całym obszarze nr 2 projektu planu oraz istniejący stan zagospodarowania.

Działki nr 58/1, 56, 54, 57 są działkami rolnymi, przeznaczonymi na ten cel w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2010 r. Podczas sporządzania tego planu podjęto bezskuteczną próbę uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia na cele związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną była wówczas i jest zgodna nadal z kierunkiem rozwoju przestrzennego określonym w Studium. Z tego też względu, na etapie sporządzania niniejszego projektu planu, przeznaczono działki nr 58/1, 56, 54, zgodnie z wolą ich właścicieli, dla zabudowy mieszkaniowej.

Natomiast w odniesieniu do działki nr 57 i 58/2 wnioskowaną funkcją była zabudowa zagrodowa i obsługa rolnictwa, magazyny zbożowe, suszarnie, budynki inwentarskie, przechowywanie i obsługa maszyn rolniczych.

Należy podkreślić, że na działce nr 58/2 jest wniesiony budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, wybudowany w oparciu o pozwolenie na budowę nr BP-7351-3-155/03/04. Na mocy obowiązującego w momencie wydawania pozwolenia na budowę planu miejscowego z 2001 r. na działce mogła powstać zabudowa zagrodowa na terenach otwartych (poza granicami zainwestowania wiejskiego), jednakże pod warunkiem uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki (będącej częścią projektu budowlanego) usytuowania wszystkich obiektów gospodarstwa rolnego. Budynek gospodarczy związany z gospodarstwem został wzniesiony na działce nr 57.

Z gospodarstwem rolnym związane są także budowle rolnicze, w tym związane z przechowywaniem płodów rolnych. Jednakże już w planie miejscowym uchwalonym w 2010 r. ograniczono nie tylko obszar dla lokalizacji takich budowli, ale przed wszystkim odgraniczono ich wysokość do 7 m. Zatem wydane dla działki nr 57 pozwolenie na budowę silosów na zboże, jako budowli rolniczych, mogło pozwolić wyłącznie na lokalizację silosów do 7 m wysokości i tylko w północnej części działki nr 57 (w strefie lokalizacji budowli rolniczych). Inne warunki budowy silosów naruszałyby ustalenia planu miejscowego.

Na podstawie opisanych powyżej uwarunkowań dla działki nr 58/2 w projekcie planu ustalono:

- dla północnej części działki, na której jest zlokalizowany jest budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej – przeznaczenia dla zabudowy zagrodowej (symbol „G.S.1.RM”);
- dla południowej części działki – przeznaczenie zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania – dla stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa (symbole G.S.1.WSR”).

W odniesieniu do działki nr 57 w projekcie planu ustalono:

- dla północnej części działki - dla użytkowania rolniczego (symbole „G.S.1.RR”) z wyznaczoną niewielką strefą, w zasięgu której dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych do wysokości 7 m, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym;
- dla południowej części działki – część działki, na której zlokalizowany jest budynek gospodarczy – dla zabudowy zagrodowej (symbol „G.S.1.RM”).

W celu wyeliminowania potencjalnych uciążliwości związanych z zabudową zagrodową na terenie „G.S.1.RM” w projekcie planu między innymi:

- wykluczono możliwość lokalizacji otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego;

- ustalono wysokość budowli rolniczych na max 7 m, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego;

- zakazano wznoszenia nowych lub rozbudowy i przebudowy obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy 8 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), co pozwoli na utrzymanie skali prowadzonej obecnie hodowli ptactwa a uniemożliwi jej znaczne powiększenie;

- linie zabudowy znacznie odsunięto od położonego na północ terenu „G.S.3.MU” oraz od leżącego po zachodniej stronie terenu „G.S.6.MN”.

W projekcie planu stworzono zatem warunki dla współistnienia w porządkowych relacjach istniejącej zabudowy zagrodowej w jednym gospodarstwie rolnym na działkach nr 57 i 58/2, jak i powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej, tym na działkach nr 58/1, 56 i 54. Również realizacja budowli rolniczych w oparciu o powyższe zasady nie powinna stwarzać ponadnormatywnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, a tym samym nie stanowi zagrożenia dla ładu przestrzennego.

W celu umożliwienia dalszego rozwoju gospodarstwa rolnego poza obszarem planowanej zabudowy mieszkaniowej, dla realizacji zabudowy gospodarczej w gospodarstwie rolnym oraz dla budowli rolniczych (za wyjątkiem otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego) wyznaczono w projekcie planu teren „G.S.1.RP” na działce nr 59. Jest o teren oddalony od obszarów planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczono na nim budowle rolnicze o maksymalnej wysokości 26 m.

Warto także podkreślić, że wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej było możliwe, gdyż na te grunty udało się uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Na tereny położone po wschodniej stronie obszaru nr 2 projektu planu takiej zgony już nie otrzymano, dlatego w projekcie planu grunty te pozostawiono w użytkowaniu rolniczym (symbol „G.S.2.RR”).

Reasumując, zgodnie z definicją „ładu przestrzennego” przy kształtowaniu przestrzeni i ustalaniu zasad jej zagospodarowania, w projekcie planu miejscowego uwzględniono między innymi wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, w tym wynikające z istniejącego sposobu zagospodarowania, z ustalonych dotychczas obowiązujących planów miejscowych i wydanych na ich podstawie decyzji administracyjnych. Stworzono przy tym warunki dla rozwoju - w uporządkowanych relacjach - zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia części uwag Wójt ponowił uzgodnienia w niezębnym zakresie, a następnie ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 20 sierpnia 2020 r. do 11 września 2020 r.. W czasie przewidzianym na składanie uwag zostały złożone trzy uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jerzmanowa Zarządzeniem Nr 0050.131.2020 z dnia 16 października 2020 r. Wójt uwzględnił w całości dwie uwagi, zaś trzecią tylko w części zgłaszanych postulatów. Uwzględnione postulaty dotyczyły niewielkich korekt przebiegów linii zabudowy, których modyfikacja nie wpłynęła negatywnie na sposób zagospodarowania działek sąsiednich ani nie naruszała uzyskanych uzgodnień. Nie było zatem potrzeby ponawiania czynności proceduralnych związanych z uwzględnieniem uwag.

Nieuwzględnione przez Wójta Gminy Jerzmanowa uwagi, zarówno z pierwszego, jak i drugiego wyłożenia, wraz z projektem planu zostały przekazane Radzie Gminy Jerzmanowa w formie listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.