

**UCHWAŁA NR XV/89/25  
RADY GMINY ŁAGIEWNIKI**

z dnia 27 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLIII/254/21 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów, zmienioną uchwałą nr LXIV/364/22 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 29 grudnia 2022r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki przyjętego uchwałą nr XIV/89/19 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 31 października 2019r., Rada Gminy Łagiewniki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub problematyki:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4.** Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza 50m i 150m;

- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków.

2. Przebieg oraz wymiary w metrach nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości dróg zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

4. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające uzupełniające zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących; w miejscach w których nie oznaczono linii zabudowy zabudowę należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci;
- 8) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne.**

**§ 6.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) kościół filialny p.w. św. Trójcy (nr rejestru A/4725/502/W),
  - b) dwór w stanie ruiny, Stoszów nr 38 (nr rejestru A/4726/758);
- 2) ustala się ochronę ww obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności:
- a) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
  - b) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia,
  - c) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
  - d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą zabytkowy układ ruralistyczny wsi Stoszów, tożsamą z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych i zastosowanego materiału, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*);
- 6) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 8) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

#### 4. Obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) zespół kościelny,
  - b) cmentarz przykościelny,
  - c) brama i mur cmentarza przykościelnego,
  - d) zespół dworsko-parkowy z folwarkiem,
  - e) most na fosie dworskiej,

f) zespół dworski, *Stosów nr 37*, w tym:

- dom mieszkalny w zespole dworskim,
- dom mieszkalno-gospodarczy w zespole dworskim,
- budynek gospodarczy - stajnia z wozownią w zespole dworskim,
- stodoła I w zespole dworskim,
- park dworski;

2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym,
- c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- e) w przypadku dopuszczalności przebiccia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych z PCV typu „sidding”,
- g) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp),
- h) na wyeksponowanych elewacjach frontowych ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych).

5. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
  - a) stanowisko archeologiczne nr *1/19/87-25 AZP* (grodzisko stożkowate), wpisane do rejestru zabytków decyzją nr *244/Arch z dn. 22.09.1966*,
  - b) stanowisko archeologiczne nr *2/20/AZP 87-25* (śląd osadnictwa),
  - c) stanowisko archeologiczne nr *3/21/87-25 AZP* (nieokreślone);
- 2) w obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem.

6. Dla stanowiska archeologicznego nr *1/19/87-25 AZP* (grodzisko stożkowate), wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr *244/Arch z dn. 22.09.1966* wyznacza się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury.

7. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych (obszar w wykazie zabytków archeologicznych), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w § 26 i § 27 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 900 m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów MN i MN-U,
- b) 450 m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów MN i MN-U,
- c) 1500 m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów MN-U,
- d) 2000 m<sup>2</sup> w granicach terenu U-ZP,
- e) 500 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów MN-U, U i US-UK,
- f) 4 m<sup>2</sup> w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i zieleń urządzoną;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) 18 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów MN i MN-U,
- b) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów MN i MN-U,
- c) 30 m w granicach terenu U/ZP,
- d) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów MN-U,
- e) 16 m dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów MN-U, U, US-UK,
- f) 2 m w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i zieleń urządzoną.

3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

**§ 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne dystrybucyjne linie elektroenergetyczne:

- 1) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV;
- 2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 KV w odległości 7 m licząc od osi linii (łącznie szerokość pasa 14 m), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów i obiektów, w szczególności:
  - a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (wyższej niż 3 m) oraz tworzenia hałd i nasypów,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - c) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - d) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem.
- 3) odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza (terenu ICC) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

3. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza o zasięgu do 150 m wokół granicy cmentarza (terenu ICC) ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej MN-U, usługowej U, zieleni urządzonej U-ZP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenie usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki US-UK – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolnictwa z zakazem zabudowy RN, zieleni urządzonej ZP, zieleni naturalnej ZN i lasu L.

#### **§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obszary NATURA 2000: w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wzgórza Niemczańskie” (PLH020082) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenu lasu 1L występuje cenne przyrodniczo siedlisko: grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (9170), podlegające ochronie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

3. Wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych 8WS, 9WS, 11WS i 12WS mogą występować zwierzęta związane ze środowiskiem wodnym: bóbr europejski (*Castor fiber*) oraz wydra (*Lutra lutra*), podlegające ochronie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

4. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, poziomu pola elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.

6. W granicach terenów MN, MN-U, U, U-ZP, US-UK ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych) oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

7. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

##### **1. Komunikacja:**

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
  - b) 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych w obiektach usługowych, z wyłączeniem terenu usług kultu religijnego 1UR, z zastrzeżeniem lit d,
  - d) 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych na terenach oznaczonych symbolami U-ZP i US-UK.
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
- 7) naziemne miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub półprzepuszczalnymi;
- 8) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
  - b) nie mniej niż 3,5 m szerokości jezdni,
  - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.

## 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## 3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych, z wyłączeniem terenów położonych w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczających cmentarza (1CC).

## 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

## 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących do kanalizacji deszczowej lub do rowów i cieków z zastrzeżeniem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

## 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
- 3) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia należy wykonywać wyłącznie jako kablową, sieć napowietrzną dopuszcza się wyłącznie na terenach zabudowy zagrodowej RZM.

#### 7. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

#### 8. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

9. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 7.

10. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

#### 11. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu

12. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem możliwości zarurowywania odcinków terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 11WS i 12WS.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 15MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa rekreacji indywidualnej;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) usługi: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowe i administracyjno-powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
  - 4) zieleni urządzonej;
  - 5) infrastruktura techniczna.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego; ustalenia w zakresie spadków połaci dachów nie dotyczą dachów mansardowych, lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe, trzecia kondygnacja użytkowa wyłącznie w dachu, z zastrzeżeniem lit b;
  - b) wysokość budynków zabudowy rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć 9 m;
  - c) wysokość budowli nie większa niż 12 m.
- 5) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 3 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów oraz gabaryty i wysokość zabudowy.

#### 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4.
- 3) dla stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,80;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%.

**§ 13.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami od 1MN-U do 9MN-U.

##### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (z zakresu określonego w pkt 3) wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 3) usługi: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.

##### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) parkingi;
- 3) zieleni urzadzona;
- 4) infrastruktura techniczna.

### 3. Zasady ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu polaci od 30° do 45°, kryte dachowka lub materialem dachowkopodobnym, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego; ustalenia w zakresie spadków polaci dachów nie dotyczą dachów mansardowych, lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami, z zastrzezeniem pkt 2;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu polaci do 45°;
- 3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się polaciach na wysokości kalenicy;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe, trzecia kondygnacja użytkowa wyłącznie w dachu;
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.
- 5) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów oraz gabaryty i wysokość zabudowy.

### 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4.
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

### 5. Parametry i wskaźniki ksztaltowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,80;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30 %.

## § 14. Wyznacza się teren usługowy lub zieleni urzadzonej oznaczony symbolem 1U-ZP.

### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowe i administracji;
- 2) zieleni urzadzona.

### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi z zakresu określonego w ust 1 pkt 1);
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 5) infrastruktura techniczna.

### 3. Zasady ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 38° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach matowego koloru ceglatego;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16 m., lecz nie więcej niż historycznie udokumentowana wysokość budynku dworu wpisanego do rejestru zabytków.

#### 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dwór w stanie ruiny wpisany do rejestru zabytków (nr rejestru A/4726/758) - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
- 2) teren jest położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 3) w odniesieniu do terenu i obszaru ujętego w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5, 6 i 7.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,15;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,05%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 80%.

#### § 15. Wyznacza się teren usług oznaczony symbolem 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowie i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 4) zieleni urządzona;
- 5) infrastruktura techniczna.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach matowego koloru ceglatego; ustalenia w zakresie spadków połaci dachów nie dotyczą dachów mansardowych, lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami;
- 2) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12m., lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe;
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.

#### 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 2) w odniesieniu do obiektów i obszaru ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;

3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,70;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%.

**§ 16.** Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem 1UR.

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty usług kultu religijnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz zmiany wysokości, układu i geometrii historycznego dachu zespołu kościelnego;
- 2) ustala się obowiązek zachowania kolorystyki i faktury historycznego pokrycia dachu zespołu kościelnego.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) kościół filialny *p.w. św. Trójcy* jest wpisany do rejestru zabytków (nr rejestru *A/4725/502/W*) - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
- 2) teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 3) zespół kościelny wraz z cmentarzem przykościelnym wpisany jest do ewidencji zabytków - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,40;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%.

**§ 17.** Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem 1US-UK.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi: turystyki, gastronomii, nauki, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleni urządzona;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach matowego koloru ceglatego; ustalenia w zakresie spadków

połaci dachów nie dotyczą dachów mansardowych, lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami, z zastrzeżeniem pkt 2 - 3;

- 2) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,50;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40 %.

**§ 18.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od 1RZM do 14RZM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego; ustalenia w zakresie spadków połaci dachów nie dotyczą dachów mansardowych, lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe, druga kondygnacja użytkowa wyłącznie w dachu,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.;
- 5) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów oraz gabaryty i wysokość zabudowy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,45;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%.

**§ 19.** Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami od 1RN do 10RN.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny gruntów ornych oraz uprawy, tereny łąk i pastwisk.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

**§ 20.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami od 1ZP do 3ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 60%.

**§ 21.** Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami od 1ZN do 11ZN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

**§ 22.** Wyznacza się teren lasu oznaczony symbolem 1L.

1. Przeznaczenie podstawowe: las.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

4. W granicach terenu występuje cenne przyrodniczo siedlisko: *grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (9170)*, podlegające ochronie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

**§ 23.** Wyznacza się teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem 1CC.

1. Przeznaczenie podstawowe – cmentarz.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne; o nachyleniu połaci od 35° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach matowego koloru ceglatego;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe;

b) wysokość budowli nie większa niż 12m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,10;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 10%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 60%.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

**§ 24.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami od 1WS do 13WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (rowy melioracyjne, ciekі, zbiorniki wodne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 11 ust 12.

**§ 25.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony symbolem 1IE.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) ustala się stosowanie dachu dwuspadowego, symetrycznego, o spadkach 35° - 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach matowego koloru ceglatego;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m.,

b) wysokość budowli nie może przekroczyć 8 m.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10 %.

**§ 26.** Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.** Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 6KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami od 1KR do 13KR.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe.**

**§ 29.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

**§ 30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki .

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Łagiewniki

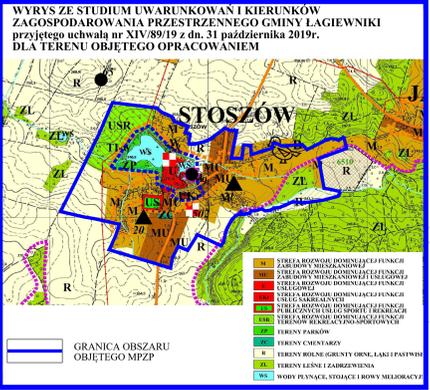
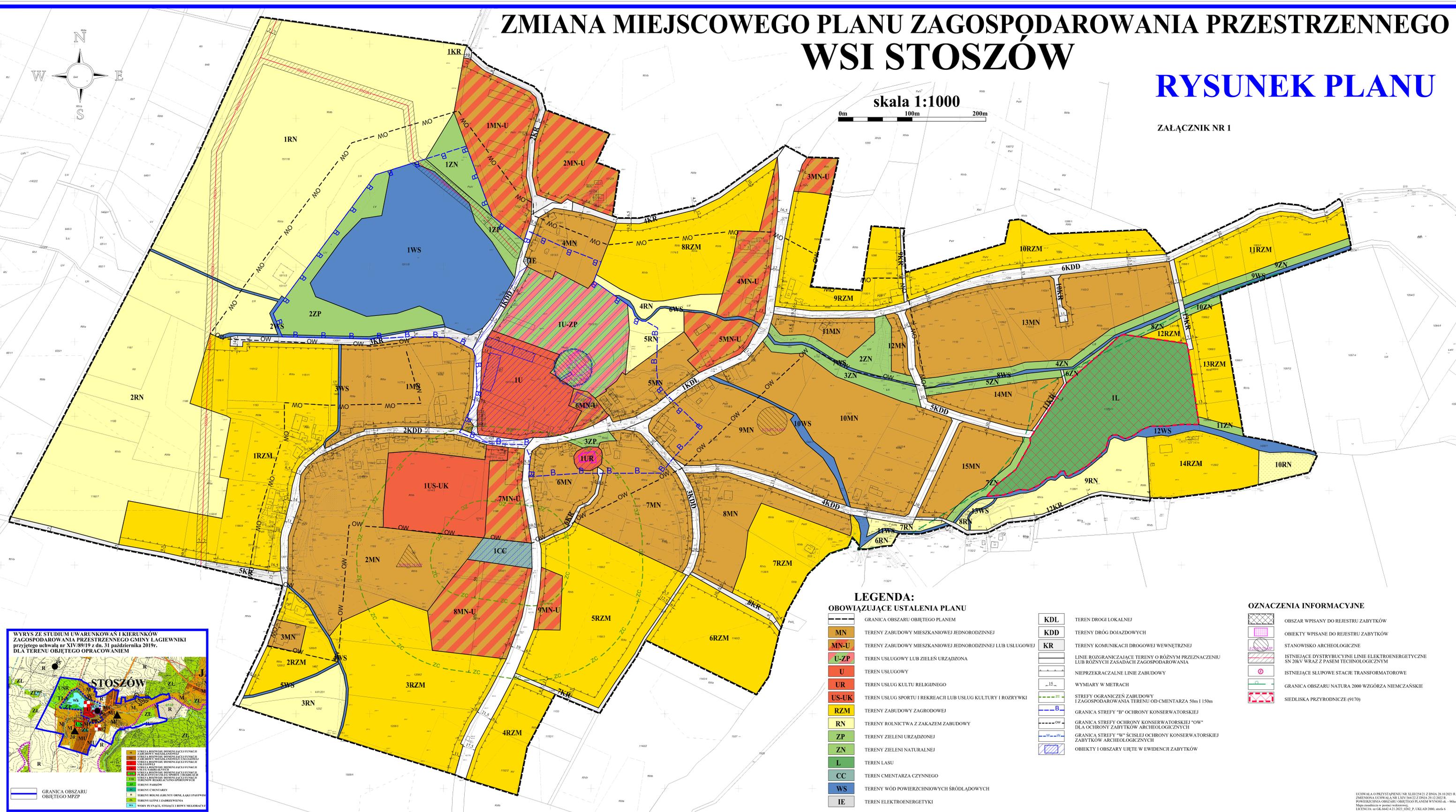
**Tomasz Roszak**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STOSZÓW

## RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1

skala 1:1000  
0m 100m 200m



**LEGENDA:**  
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
	TERENY USŁUGOWY LUB ZIELEŃ URZĄDZONA
	TERENY USŁUGOWY
	TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
	TERENY LASU
	TERENY CMENTARZA CZYNNEGO
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY ELEKTROENERGETYKI

	TERENY DROGI LOKALNEJ
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYMIARY W METRACH
	STREFY OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD CMENTARZA 50m I 150m
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY "W" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

	OBZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	ISTNIEJĄCE SŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 WZGORZA NIEMCZAŃSKIE
	SIEDLISKA PRZYRODNICZE (9170)

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLIII/254/21 Z DNIA 28.10.2021 R.  
ZMIENIENIA UCHWAŁY NR LXIV/364/21 Z DNIA 20.12.2021 R.  
POWIERZNIENIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYKONANIA - 96ha  
Mapa wykonana w formie elektronicznej  
LICENCJA: nr GK-4042-4.1.2013, 0302, P, UKLAD 2000, etraf 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/89/25

RADY GMINY ŁAGIEWNIKI

z dnia 27 lutego 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszków**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożeń do publicznego wglądu w dniach:

- 1) I wyłożenie: od 29 lipca do 20 sierpnia 2024 r. (termin składania uwag do dnia 3 września 2024 r.),
- 2) II wyłożenie: od 23 grudnia 2024 r. do dnia 17 stycznia 2025 r. (termin składania uwag do dnia 31 stycznia 2025 r.),

Rada Gminy Łagiewniki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/89/25

RADY GMINY ŁAGIEWNIKI

z dnia 27 lutego 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszków inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie sieci wodociągowej, budowie kanalizacji sanitarnej i dróg dojazdowych.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
- 3) kredyt bankowy;
- 4) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/89/25  
RADY GMINY ŁAGIEWNIKI  
z dnia 27 lutego 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

## UZASADNIENIE

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIII/254/21 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów, zmienionej w zakresie granicy obszaru objętego planem uchwałą nr LXIV/364/22 z dnia 29 grudnia 2022r. Rady Gminy Łagiewniki w sprawie zmiany uchwały nr XLIII/254/21 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów.
2. Projektem planu objęto obszar położony w obrębie wsi Stoszów, w tym tereny zurbanizowane wraz z przyległymi terenami użytkowanymi rolniczo o łącznej powierzchni około 96 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów uchwalony uchwałą Nr XII/83/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 24 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 października 2015r., poz. 4055.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagiewniki przyjętego uchwałą nr XIV/89/19 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 31 października 2019r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112); ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego została zmieniona w zakresie granic obszaru objętego planem po 17 grudnia 2021 r. zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).
6. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) ponieważ projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania przed tym terminem.
7. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszów uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - a) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z wójtami, burmistrzami gmin albo prezydentem miasta, graniczącego z obszarem objętym planem,
  - b) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - c) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
  - d) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- e) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,
  - f) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
  - g) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - h) zagospodarowania terenów górniczych,
  - i) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - j) lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
  - k) z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ochrony lotnisk przed działaniami i zdarzeniami, które mogą powodować niedopuszczalne zagrożenia dla ruchu statków powietrznych korzystających z lotniska z uwagi na brak: terenów, na których: znajduje się lotnisko, wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1, dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, wydano zezwolenie na założenie lotniska.
  - l) z ministrem właściwym do spraw wewnętrznych w zakresie lotnisk wpisanych wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego ze względu na brak takich lotnisk w granicach obszaru objętego planem ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia projektu planu adaptują ustalenia obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszków uchwalonego uchwałą Nr XII/83/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 24 września 2015 r. wprowadzając zmiany w zakresie przeznaczenia części terenów użytkowanych rolniczo. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Stoszków.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz wykorzystanie gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych; dodatkowo uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 2,4034 ha. Nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne).

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
  - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
  - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszków wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 22.11.2021r..
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszków wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łagiewniki w dniach od 19 listopada do 13 grudnia 2021r.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130),
  - d) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszków został wyłożony do publicznego wglądu:
    - I wyłożenie: od 29 lipca do 20 sierpnia 2024 r. (termin składania uwag do dnia 3 września 2024 r.). W trakcie wyłożenia, w dniu 12 sierpnia 2024 r. zorganizowana została dyskusja publiczna, w której nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 3 września 2024r.) nie zostały złożone uwagi do ustaleń projektu planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Po zakończeniu wyłożenia i po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu w odniesieniu do obowiązującego obecnie na tym obszarze planu miejscowego organ sporządzający projekt planu podjął decyzję o

wprowadzeniu korekt, ponownym uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu,

- II wyłożenie: od 23 grudnia 2024 r. do dnia 17 stycznia 2025 r. (termin składania uwag do dnia 31 stycznia 2025 r.). W trakcie wyłożenia, w dniu 13 stycznia 2025 r. zorganizowana została dyskusja publiczna, w której nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 31 stycznia 2025r.) nie zostały złożone uwagi do ustaleń projektu planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
  - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) – sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stoszków jest zgodne z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Łagiewniki” przyjętej uchwałą nr XV/112/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 17 grudnia 2015 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach

uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).