

**UCHWAŁA NR LXVI/440/2023
RADY GMINY MIŁKOWICE**

z dnia 19 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie wsi Jezierzany, gmina Miłkowice, MPZP JEZIERZANY I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) oraz w związku z uchwałą Nr LI/397/2018 Rady Gminy Miłkowice z dnia 14 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jezierzany, gmina Miłkowice, MPZP JEZIERZANY I, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice, wprowadzonego uchwałą Nr LX/393/2023 Rady Gminy Miłkowice z dnia 21 czerwca 2023 r. Rada Gminy Miłkowice uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jezierzany, gmina Miłkowice, MPZP JEZIERZANY I - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu: problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica terenów zamkniętych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica użytku ekologicznego „Torfowisko w okolicach Miłkowic”;

- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 6,3 Mpa wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości: 30m, 40m, 70m;
- 11) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 12) granica udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Legnica – Pole Zachodnie” WB 443;
- 13) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MN, MN/U, RM, US, USW, IT, IT-K, IT-G, ZP, Z, ZL, Rz, R, WP, WS/Z, KDZ, KDW, KK.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;
- 3) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej, za wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej;
- 4) **objektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze;
- 5) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 8°;
- 6) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, mikroinstalacje (z ograniczeniem mocy do 5 kW – w przypadku urządzeń wykorzystujących energię wiatru);
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać: zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, słupy podcieni budynków oraz słupy konstrukcyjne wiat;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu, musi być mniejsza niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu,
 - powierzchnia zabudowy budynku związanego ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu, musi być mniejsza niż powierzchnia zabudowy budynku związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu, z zastrzeżeniem, że o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);

- 11) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi nadziemnych części budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając: schodów i ramp zewnętrznych, tarasów, zadaszeń i okapów dachu.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolem **RM** - **tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i obiektami pomocniczymi, budowlami rolniczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MN/U** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem budynków usługowych z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi, budynkami magazynowymi związanymi z prowadzoną działalnością usługową, placami ekspozycyjnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) tereny oznaczone symbolem **USW** - **tereny sportu, rekreacji i wypoczynku** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, wiat garażowych i rekreacyjnych, budowli i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, wiat rekreacyjnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 5) teren oznaczony symbolem **US** - **teren sportu i rekreacji** – teren przeznaczony pod lokalizację budowli i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, wiat rekreacyjnych, budynku szatni oraz zaplecza gospodarczo – sanitarnego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 6) teren oznaczony symbolem **IT** - **teren infrastruktury technicznej** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 7) tereny oznaczone symbolem **IT-K** - **tereny infrastruktury technicznej związanej z oczyszczaniem ścieków** – tereny przeznaczone pod lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 8) teren oznaczony symbolem **IT-G** - **teren infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem** – teren przeznaczony pod lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) tereny oznaczone symbolem **ZP** - **tereny zieleni parkowej** – ogólnodostępne tereny zieleni parkowej (urządzonej);
- 10) teren oznaczony symbolem **Z** - **teren zieleni nieurządzonej** – teren zieleni naturalnej;
- 11) teren oznaczony symbolem **ZL** - **teren lasów i gruntów leśnych** – teren przeznaczony do celów prowadzenia gospodarki leśnej;
- 12) tereny oznaczone symbolem **R** - **tereny rolnicze - grunty orne** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, budowli rolniczych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego;
- 13) tereny oznaczone symbolem **Rz** - **tereny rolnicze - użytki zielone** – tereny łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych oraz dróg transportu rolnego;
- 14) tereny oznaczone symbolem **WP** - **tereny wód płynących** – tereny cieków naturalnych, kanałów oraz rowów wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami dróg;

- 15) tereny oznaczone symbolem **WS/Z** - **tereny wód stojących oraz zieleni nieurządzonej** – tereny naturalnych zbiorników wodnych wraz ze strefą brzegową oraz naturalną otuliną biologiczną;
- 16) tereny oznaczone symbolem **KDZ** - **tereny dróg publicznych – drogi klasy „Z” zbiorczej** – tereny pasów drogowych dróg publicznych klasy Z, z możliwością realizacji dróg rowerowych wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami wód powierzchniowych płynących oraz terenami kolejowymi;
- 17) tereny oznaczone symbolem **KDW** - **tereny dróg wewnętrznych** – tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych, z możliwością realizacji dróg rowerowych, wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami wód powierzchniowych płynących;
- 18) teren oznaczony symbolem **KK** - **teren kolejowy** – teren kolejowy wraz z infrastrukturą kolejową, urządzeniami wodnymi, a także budynkami technicznymi, mieszkalnymi jednorodzinnymi, magazynowymi, usługowymi oraz warsztatowymi związanymi z obsługą kolei.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków i wiat oraz rozbudowywanych części istniejących budynków i wiat;
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) za zgodne z planem uznaje się remont, odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 5 i 6;
- 5) w przypadku rozbudowy, nad rozbudowywanymi częściami budynków należy stosować dachy o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, za wyjątkiem następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, werand i wiatrołapów;
- 6) w przypadku remontu lub przebudowy dachu istniejących budynków, niewpływającej na jego geometrię, dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachu oraz jego pokrycia;
- 7) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- 8) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III, nie dotyczą nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) ustala się maksymalną wysokość nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu oraz budowli sportu i rekreacji wynoszącą 6,0m;
- 10) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków, dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, garaży wbudowanych w bryłę budynku, werand i wiatrołapów;
- 11) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m;
- 12) ustala się obowiązek zachowania ciągłości istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich zarurowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m².

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) oznaczone symbolem MN/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) oznaczone symbolami: US i USW – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, od 1.MN/U do 5.MN/U, 7.MN/U ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, a także obiektów handlu hurtowego, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolem RM ustala się zakaz hodowli przekraczającej wartość 10 DJP.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania, występuje obszar wpisany do rejestru zabytków – stanowisko archeologiczne nr 1/46 AZP 77-19, cmentarzysko, kultura łużycka, ep. brązu V-halsztat – wpis. do rejestru zabytków 722/Arch/74110/85 z dnia 04.03.1974 r., podlegające ochronie prawnej na mocy przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków;
- 2) obejmuje się ochroną, następujące obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek toalet przy przystanku kolejowym, ob. nieużytkowany, 1845 r.,
 - b) budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole dworskim z folwarkiem, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy, XVIII w., XIX w.,
 - c) dwór (dom pański) w zespole dworskim z folwarkiem, w l. 30. XX w. szkoła przysposobienia rolniczego, ob. budynek mieszkalny, XVIII w., XIX w., l. 30 XX w.;
- 3) w odniesieniu do obiektów o których mowa w pkt 2, obowiązuje:
- a) zachowanie historycznego kształtu i formy dachu - tj. kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości kalenicy i okapu,
 - b) zachowanie historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
 - c) zachowanie historycznej kolorystyki elewacji,
 - d) zachowanie historycznych cech stolarki okiennej i drzwiowej w postaci podziału, proporcji, koloru i głębokości osadzenia,
 - e) zachowanie detalu architektonicznego,
 - f) stosowanie tynków szlachetnych jako materiału elewacyjnego,
 - g) zakaz docieplenia budynku;
- 4) na obszarze planu występuje wyznaczony na rysunku planu, zabytkowy obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obejmujący zabytkowy zespół pałacowo – parkowy z folwarkiem, w granicach którego ustala się:
- a) nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego,
 - b) zakaz sytuowania obiektów kontenerowych pełniących funkcję gastronomiczną, handlową, usługową, techniczną;
- 5) na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) stanowisko archeologiczne nr 3/98/77-20 – ślad osadnictwa – pradzieje / osada, ślad osadnictwa - neolit,
 - b) stanowisko archeologiczne nr 4/106 AZP 77-20 – ślad osadnictwa – późne średniowiecze XIV – XV w., osada - epoka brązu – halsztat,
 - c) stanowisko archeologiczne nr 5/50 AZP 77-20 – osada – średniowiecze, osada – okres wpływów rzymskich?;

- 6) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje przeprowadzenie postępowania w zakresie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wskazuje się granice występujących na obszarze planu obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu występuje użytek ekologiczny „Torfowisko w okolicach Miłkowic” utworzony rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 22 sierpnia 2002r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne i zespół przyrodniczo – krajobrazowy (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 185, poz. 2615), dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 2) na obszarze planu występuje obszar wpisany do rejestru zabytków – stanowisko archeologiczne nr 1/46 AZP 77-19, o którym mowa w § 8 pkt 1;
- 3) część obszaru planu położona jest w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Legnica – Pole Zachodnie” WB 443.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1.USW, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 500m², a w pozostałych terenach 800m²;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 1.USW ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 12m, a w pozostałych terenach 16m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa:
 - a) o szerokości 30,0m (po 15,0 m od osi gazociągu), w granicach której obowiązuje:
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - zakaz lokalizacji budowli rolniczych,
 - zakaz lokalizacji budynków niemieszkalnych oraz wiat,
 - b) o szerokości 40,0m (po 20,0 m od osi gazociągu), w granicach której obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów,
 - c) o szerokości 70,0m (po 35,0 m od osi gazociągu), w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej;
- 2) wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych, której granice przebiegają w odległości 20,0 m od terenów kolejowych, w obrębie której obowiązują szczególne warunki i ograniczenia w sposobie ich zagospodarowania, w zakresie lokalizacji: budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz rozbudowę, przebudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 6,3 MPa, a także jego przełożenie polegające na budowie nowych odcinków równoległe do przebiegu gazociągu istniejącego w sposób wykluczający powiększenie wyznaczonych stref kontrolowanych, o których mowa w § 11 pkt 1;

2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się sposób zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
- c) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej lub z instalacji zbiornikowej,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w zakresie ochrony powietrza, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach drewnie i węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi powiatowe nr: 2210D, 2611D oraz 2209D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 5,0m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości przekraczającej 50m, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
- 4) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy budynek,
 - c) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 2 stanowiska;
- 5) dla budynków lub terenów, dla których obowiązujące przepisy ustalają taką konieczność: ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynoszącą min. 1 stanowisko przypadające na każde 10 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, realizowane jako

stanowisko zewnętrzne lub garażowe, a w przypadku dróg publicznych w strefach zamieszkania i strefach ruchu, ilość stanowisk należy realizować w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.IT, 1.IT-G, 1.IT-K, 2.IT-K, 1.US stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWEPrzeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1.MN do 16.MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych KDZ oraz 5,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW, a w terenie 10.MN dodatkowo w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej,
 - b) w przypadku podziału na działki budowlane, z wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą:
 - 800m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 550m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
 - 30% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
 - 40% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
 - 0,6 w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 0,8 w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m,
- c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 6,0m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0m - w przypadku dachów płaskich,
- d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
- e) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.RM** do **10.RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3 lit. a);
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych KDZ oraz 5,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW, a w terenie 4.RM dodatkowo w odległości od 6,0m do 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony północno – zachodniej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m,
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 12,0m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 6,0m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0m - w przypadku dachów płaskich,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
 - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.MN/U** do **7.MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych KDZ oraz 5,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,

b) w przypadku podziału na działki budowlane, z wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą:

- 800m² – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w przypadku lokalizacji łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- 550m² – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:

- 25% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy usługowej, a także w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:

- 40% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy usługowej, a także w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,

f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:

- 0,6 w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 0,8 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy usługowej, a także w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) dopuszcza się wydzielenie w budynkach usługowych maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych,

c) budynki mieszkalne i usługowe należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych,

d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 10,0m,

e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych, budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową, nie może przekraczać 7,0m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0m - w przypadku dachów płaskich,

f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,

g) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych oraz budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.USW** do **4.USW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny sportu, rekreacji i wypoczynku;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 20,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych KK, 6,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych KDZ oraz 5,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW, a w terenie 1.USW dodatkowo w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej nie może przekraczać 100m²,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,4,

d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 9,0m - w przypadku dachu spadzistego oraz 5,0m – w przypadku dachu płaskiego,

b) ustala się maksymalną wysokość wiat wynoszącą 6,0m,

c) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.US**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren sportu i rekreacji;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) parking,

b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi 3.KDZ,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10% powierzchni terenu,

c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% powierzchni terenu,

d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,001,

e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków i wiat nie może przekraczać 8,0m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub czterospadowych oraz 5,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,

b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.IT-K**, **2.IT-K**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej związanej z oczyszczaniem ścieków;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna inna niż określona w pkt 1.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.IT-G**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna inna niż określona w pkt 1.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.IT**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren infrastruktury technicznej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: parkingi;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w przypadku lokalizacji budynków:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi 1.KDZ,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, wynoszący 0,3,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,001;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 8,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów: płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni parkowej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny sporu i rekreacji w zakresie określonym w pkt 3,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci,
 - b) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.Z**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni nieurządzonej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) ciek naturalne i zbiorniki wodne,
 - b) infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3,
 - c) urządzenia wodne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren lasów i gruntów leśnych;**
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.R** do **18.R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze grunty orne;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.Rz, 2.Rz, 3.Rz**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze – użytki zielone;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) ustala się zakaz lokalizacji budowli rolniczych.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.WP** do **11.WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód płynących;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony: dopuszcza się przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.WS/Z** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren wód stojących oraz zieleni nieurządzonej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) cieki naturalne,
 - b) urządzenia wodne.

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.WS/Z** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren wód stojących oraz zieleni nieurządzonej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) cieki naturalne,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren kolejowy;**

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) wody płynące;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,0;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 12,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 40°.

18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.KDZ** do **5.KDZ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – drogi klasy „Z” – zbiorczej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) wody płynące;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi 1.KDZ w liniach rozgraniczających: od 13,0m do 19,5m,
 - b) szerokość drogi 2.KDZ w liniach rozgraniczających: od 10,0m do 19,5m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3.KDZ,
 - c) szerokość drogi 3.KDZ w liniach rozgraniczających: od 7,0m do 15,0m,
 - d) szerokość drogi 4.KDZ w liniach rozgraniczających: od 13,0m do 15,0m, z zawężeniem w rejonie przejazdu kolejowego,
 - e) szerokość drogi 5.KDZ w liniach rozgraniczających: do 8,0m.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.KDW** do **8.KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) wody płynące;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi 1.KDW w liniach rozgraniczających: od 7,0m do 9,0m,
 - b) szerokość drogi 2.KDW w liniach rozgraniczających: od 5,0m do 10,0m,
 - c) szerokość drogi 3.KDW w liniach rozgraniczających: od 6,0m do 10,0m,
 - d) szerokość drogi 4.KDW w liniach rozgraniczających: od 4,5m do 5,0m,
 - e) szerokość drogi 5.KDW w liniach rozgraniczających: od 5,5m do 7,0m,
 - f) szerokość drogi 6.KDW w liniach rozgraniczających: od 5,0m do 15,0m,

g) szerokość drogi 7.KDW w liniach rozgraniczających: od 7,0m do 9,0m,

h) szerokość drogi 8.KDW w liniach rozgraniczających: 5,0m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, MN/U, USW;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Miłkowice

Tadeusz Gładysz

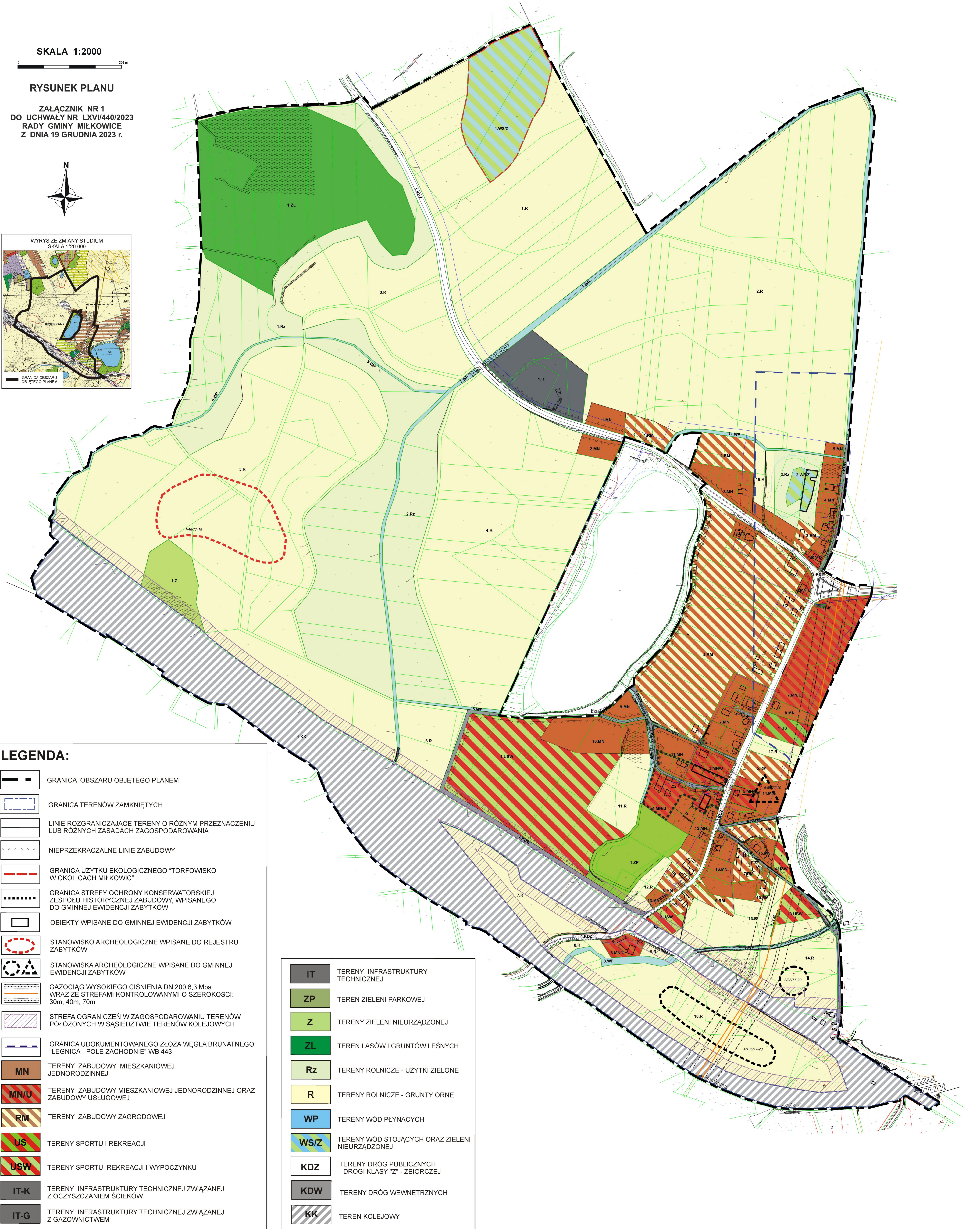
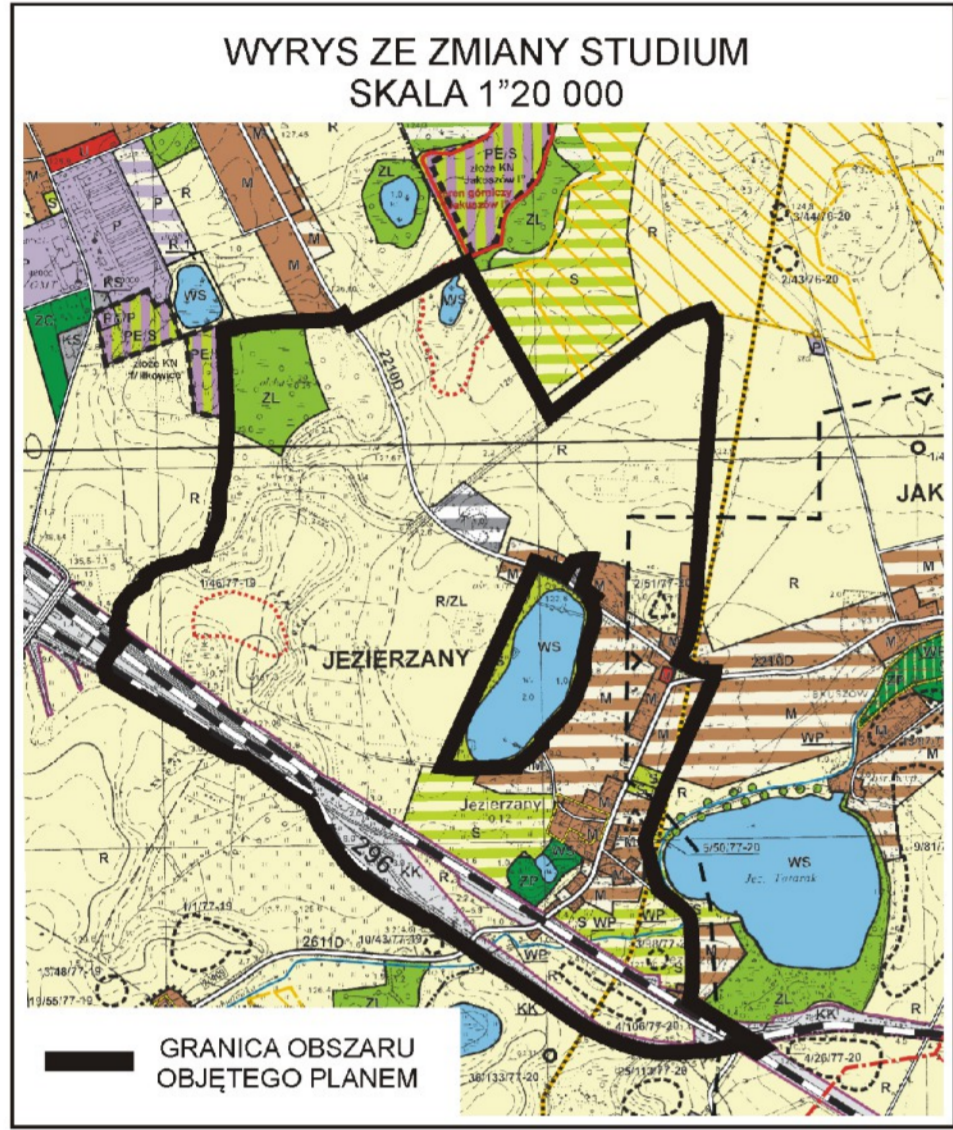
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI JEZIERZANY, GMINA MIŁKOWICE, MPZP JEZIERZANY I

SKALA 1:2000



RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXVI/440/2023
RADY GMINY MIŁKOWICE
Z DNIA 19 GRUDNIA 2023 r.



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "TORFOWISKO W OKOLICACH MIŁKOWIC"
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU HISTORYCZNEJ ZABUDOWY, WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 6,3 Mpa WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI O SZEROKOŚCI: 30m, 40m, 70m
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE TERENÓW KOLEJOWYCH
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "LEGNICA - POLE ZACHODNIE" WB 443
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- USW TERENY SPORTU, REKREACJI I WYPOCZYNKU
- IT-K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z OCZYSZCZANIEM ŚCIEKÓW
- IT-G TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z GAZOWNICTWEM

- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- Z TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZL TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH
- Rz TERENY ROLNICZE - UŻYTKI ZIELONE
- R TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE
- WP TERENY WÓD PŁYNĄCYCH
- WS/Z TERENY WÓD STOJĄCYCH ORAZ ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK TEREN KOLEJOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/440/2023

Rady Gminy Miłkowice

z dnia 19 grudnia 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI JEZIERZANY, GMINA MIŁKOWICE, MPZP JEZIERZANY I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), Rada Gminy Miłkowice rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga wniesiona w dniu 15 września 2022 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 12 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r., z terminem wnoszenia uwag określonym w ogłoszeniu na dzień 26 września 2022 r., w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 30 pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Uwaga została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Miłkowice.

Rozstrzygnięcie Gminy Miłkowice: *uwaga nieprzyjęta*

2. Uwaga wniesiona w dniu 16 września 2022 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 12 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r., z terminem wnoszenia uwag określonym w ogłoszeniu na dzień 26 września 2022 r., dotycząca: zmiany przeznaczenia działek nr 40/1, 40/2, 39, 47/1 z terenów rolniczych na tereny budowlano – mieszkaniowe i inwestycyjne.

Uwaga została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Miłkowice.

Rozstrzygnięcie Gminy Miłkowice: *uwaga nieprzyjęta*

3. Uwaga wniesiona w dniu 17 listopada 2023 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 5 października 2023 r. do 6 listopada 2023 r., z terminem wnoszenia uwag określonym w ogłoszeniu na dzień 20 listopada 2023 r., w części dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki nr 43 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bądź mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową.

Uwaga została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Miłkowice.

Rozstrzygnięcie Gminy Miłkowice: *uwaga nieprzyjęta*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/440/2023

Rady Gminy Miłkowice

z dnia 19 grudnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI JEZIERZANY, GMINA MIŁKOWICE, MPZP JEZIERZANY I, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Zgodnie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

1.2. Sposób realizacji inwestycji: poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/440/2023

Rady Gminy Miłkowice

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą Nr LI/397/2018 Rady Gminy Miłkowice z dnia 14 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jezierzany, gmina Miłkowice, MPZP JEZIERZANY I, Wójt Gminy Miłkowice przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem działania jest sporządzenie planu zagospodarowania, którego miejscowość nie posiada, uporządkowanie rozwijającej się zabudowy na mocy decyzji o warunkach zabudowy oraz realizacja polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice, wprowadzonego uchwałą Nr LX/393/2023 Rady Gminy Miłkowice z dnia 21 czerwca 2023 r. Ze względu na bardzo duży obszar objęty opracowaniem, zastosowano skalę 1:2000.

1. Sposób realizacji wymogów/w wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęto obiekty i obszary wpisane do ewidencji zabytków. Uwzględniono ochronę obszaru wpisanego do rejestru zabytków. W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ponadto uwzględniono ochronę zabytków archeologicznych, zmierzającą do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

4) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

- W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 5) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.
Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.
 - 6) Wymagania dotyczące praw własności.
W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę, zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.
 - 7) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
 - 8) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: US, IT, IT-K, IT-G stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 9) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.
 - 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
Stosownie wymogów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia go na tablicy ogłoszeń. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy. Na etapie trzech wyłożeń projektu do wglądu publicznego, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami planu.
 - 11) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
W planie przewiduje się lokalizację nowych terenów mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz uzbrojonych, w związku z czym należy stwierdzić, iż zaistnieje możliwość zaopatrzenia ludności w wodę z istniejącego systemu wodociągowego, po ewentualnej niewielkiej jego rozbudowie.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym planie przewiduje się rozwój nowych terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych lub w strefie zurbanizowanej wsi. Nie wpłynie to na konieczność dodatkowego rozwoju sieci dróg publicznych mających na celu skomunikowanie nowego obszaru planowanych inwestycji.
 - 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w przedmiotowym planie przewiduje się rozwój nowych terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych lub w strefie zurbanizowanej wsi, więc nowe tereny będą obsługiwane przez środki transportu zbiorowego na takim samym poziomie funkcjonalno – przestrzennym jak tereny obecnego zainwestowania.
 - 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.
 - 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie przewiduje się rozwój nowych terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych lub w strefie zurbanizowanej wsi stanowiąc lokalne uzupełnienia istniejącej tkanki osadniczej.
4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w uchwale Nr XVIII/156/2016 z dnia 18 lutego 2016 r. w sprawie *oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Miłkowice*, przewiduje się sporządzenie planu dla miejscowości Jezierzany, co spójne jest z opracowywanym dokumentem planistycznym.
5. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie zaprojektowano rozwój terenów inwestycyjnych wymagający rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. Przewidywany rozwój przestrzenny miejscowości po zainwestowaniu projektowych terenów budowlanych, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatków, opłat adiacenckich oraz potencjalnie opłaty planistycznej.