

**UCHWAŁA NR XXXIV/302/02**  
**RADY MIEJSKIEJ W MILICZU**  
**Z DNIA 25 LIPCA 2002 ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Niesułowicach – gmina Milicz**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. nr 15 z 1999 r., poz.139 ze zmianami) i art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz.1591 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Miliczu Nr XXVIII/239/01 z dnia 18.10.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Niesułowicach.

**Rada Miejska w Miliczu uchwala co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEDMIOT UCHWAŁY I PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Niesułowicach obejmujący :
  - 1) ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
1. Załącznik rysunkowy nr 1 jest integralnym składnikiem niniejszej uchwały.
2. Ustalenia rysunkowe stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, t.j. rysunek planu, obowiązują w zakresie określonym niniejszą uchwałą i obejmują obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem funkcji.

§ 2

Ustalenia tekstowe, o których mowa w § 1 ust.1 pkt 1, składają się z ustaleń ogólnych, stanowiących treść rozdziału II, oraz ustaleń szczegółowych, stanowiących treść rozdziału III niniejszej uchwały.

§ 3

Przedmiotem planu jest obszar położony w obrębie wsi Niesułowice obejmujący działki nr ewid 33/2 i 33/4 AM1.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przede wszystkim:

1. ochrona interesów publicznych.
1. umożliwienie realizacji planowanych inwestycji przy jednoczesnej minimalizacji ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Miliczu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerami i symbolami funkcji, na którym obowiązują te same ustalenia,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i z nim nie kolidują.

**ROZDZIAŁ II**  
**USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI NIESUŁOWICE**  
**OBEJMUJACEGO DZ. NR EWID. 33/2 I 33/4 AM1 (ZAŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1)**

§ 6

**Zasady ogólne zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.**

1. Dla zachowania istniejących wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych wsi ustala się ekstensywny sposób zabudowy tego obszaru oraz utrzymanie i kształtowanie zabudowy w tradycyjnej dla tej miejscowości drobnej skali.
2. Przepisy szczególne określające warunki ustalone w celu ochrony przyrody i krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.
3. Usytuowanie obiektów budowlanych i towarzyszących im urządzeń musi być zgodne z warunkami określonymi przepisami szczególnymi.
4. Proponowany na rysunku planu obiekt budowlany i jego usytuowanie nie są ściśle obowiązujące; stanowią one wytyczne dla prawidłowego rozwiązania układu funkcjonalno-przestrzennego.

§ 7

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

1. Obszar położony we wsi Niesułowice leży w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego i Wojewody Wrocławskiego z dnia 3 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Wrocławskiego nr 6 z dnia 17 czerwca 1996 r.) w sprawie utworzenia i ochrony tego Parku dla zachowania wartości przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych oraz w Rozporządzeniu Nr 1 Wojewody Dolnośląskiego i Wojewody Wielkopolskiego z dnia 2 października 2000 r. zmieniającym w/w Rozporządzenie Wojewody Kaliskiego i Wojewody Wrocławskiego (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 38, poz. 656).
2. Zgodnie z ustaleniami w/w Rozporządzenia na obszarze Parku:
  - 1) Zakazuje się:
    - d) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627),
    - e) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
    - f) wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze,
    - g) likwidowania oczek wodnych, starorzeczy oraz przekształcania terenów podmokłych,
    - h) lokalizowania składowisk i wylewisk odpadów przemysłowych i komunalnych pochodzących spoza gmin znajdujących się w obrębie Parku,
    - i) wylewania gnojowicy, za wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych zgodnie z zasadami agrotechnicznymi,
    - j) lokalizowania ośrodków hodowlanych na skalę przemysłową posługujących się metodą bezściółkową,
    - k) biwakowania poza miejscami wyznaczonymi,
    - l) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
    - m) umieszczania tablic ogłoszeniowych, reklamowych itp. poza granicami jednostek osadniczych, z wyjątkiem tablic związanych z ochroną i zagospodarowaniem Parku.
  - 2) Wojewoda Dolnośląski w sytuacjach szczególnych, a nie pogarszających walorów przyrodniczych Parku, może odstąpić od zakazów wymienionych powyżej, ale tylko w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627).
  - 3) Wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą Dolnośląskim następujących czynności:
    - a) decyzji w sprawie likwidacji zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
    - b) lokalizacji ośrodków hodowlanych na skalę przemysłową o wielkości powyżej 100 DJP,
    - c) lokalizacji nowych ośrodków wypoczynkowych i obiektów o charakterze hotelarskim,
    - d) budowy nowych dróg, linii energetycznych, ciągów ciepłowniczych, gazowych itp. za wyjątkiem urządzeń lokalnych,
    - e) programów i wieloletnich planów gospodarki rolnej, łowieckiej, rybackiej i turystycznej,
    - f) prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a w szczególności budowy stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
    - g) prowadzenia nowych melioracji, dokonywania regulacji rzek i potoków,
  - 4) Wprowadza się obowiązek:
    - b) prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania lasów wchodzących w skład parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu,
    - c) prowadzenia gospodarki w zakresie eksploatacji złóż surowców mineralnych wyłącznie w oparciu o zasady określone odrębną decyzją koncesyjną,

- d) ochrony istniejących obiektów historyczno-kulturowych,
  - e) stosowania form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi Parku,
  - f) prowadzenia gospodarki rolnej nie powodującej degradacji gleb i innych elementów środowiska, w tym zakaz stosowania pestycydów I i II grupy - za wyjątkiem sadów,
  - g) stosowania zasady ograniczania lokalizacji nowych obiektów budowlanych poza granicami jednostek osadniczych.
3. Ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami w działalności inwestycyjnej z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów” (E) posiadającego status obszaru wysokiej ochrony (OWO).
4. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami szczególnymi, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

#### § 8

##### **Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury**

1. Teren opracowania planu nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej oraz nie posiada obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.
2. Ustala się, że ze względu na położenie terenu opracowania planu w pobliżu zabytkowych stanowisk archeologicznych, wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych SOZ Wrocław, a prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury ( t.j. Dz. U. Nr. 98 poz. 1150 z 1999 r. ).  
Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ – Wydziału Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 – dniowym wyprzedzeniem.
3. Zaleca się zharmonizowanie projektowanych inwestycji z historycznie ukształtowanym lokalnym krajobrazem kulturowym.

#### § 9

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i sposobu kształtowania układu komunikacyjnego**

1. Ustala się dostępność komunikacyjną z istniejącej drogi gospodarczej (leżącej poza granicami opracowania planu).
2. Ustala się zasadę lokalizowania w granicach linii rozgraniczających dróg, ulic i placów sieci uzbrojenia technicznego oraz pasów zieleni wysokiej i niskiej. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie sieci innymi trasami.
3. Ustala się zapewnienie warunków widoczności poziomej i pionowej poprzez wyznaczenie trójkąta widoczności w obszarach istniejących i projektowanych skrzyżowań i włączeń zjazdów.

#### § 10

##### **Ustalenia w zakresie modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej**

1. Ogólne zasady uzbrajania terenów w infrastrukturę techniczną
  - 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic stanowią jednocześnie linie rozgraniczające dla usytuowania sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci oraz istniejące, wymagające modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia na terenach własnych inwestora jako inwestycji towarzyszących.
    - 1) Wszelkie inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych przyłączenia od określonych właścicieli sieci.
2. Zaopatrzenie w wodę
  - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
  - 2) Ustala się dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków oraz odprowadzenie wód opadowych
  - 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych lub grupowych szczelnych zbiorników bezodpływowych (docelowo z obowiązkiem odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji do oczyszczalni) i zorganizowany wywóz ścieków do najbliższej oczyszczalni.
  - 2) Dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania - biooczyszczalnie przydomowe.
  - 3) Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
  - 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się wyposażenie w kanalizację deszczową utwardzonych ulic i odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory do istniejących rowów lub do kanalizacji deszczowej we wsi Niesułowice.
1. Zaopatrzenie w gaz  
Ustala się bezprzewodowe zaopatrzenie w gaz.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną  
Ustala się przyłączenie planowanej inwestycji do istniejącej sieci elektroenergetycznej na podstawie umowy o przyłączeniu i po spełnieniu warunków przyłączenia, określonych przez przedsiębiorstwo sieciowe.
6. Sieć telekomunikacyjna  
Ustala się rozbudowę istniejącej telekomunikacyjnej sieci abonenckiej.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą  
Ustala się indywidualne zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń spełniających wymogi ochrony środowiska.
8. Usuwanie odpadów  
Ustala się system kontenerowego gromadzenia odpadów i wywozu na zorganizowane składowisko gminne.

#### § 11

#### Ustalenia terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych

Zgodnie z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741, art.6) ustala się tereny przeznaczone dla realizacji następujących celów publicznych :  
urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBEJMUJĄCE OBSZAR POŁOŻONY W OBREBIE WSI NIESUŁOWICE DZ. NR EWID. 33/2 I 33/4 AM1 (ZAŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1)

**dotyczące zasad i sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami i symbolami funkcji**

#### § 12

Integralną część niniejszych ustaleń stanowi rysunek planu, będący **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały.

#### § 13

Tekst dotyczący charakterystyki stanu istniejącego poszczególnych terenów ma charakter informacyjny i **nie stanowi normy prawnej**.

#### § 14

Tereny przewidziane pod zabudowę wymagają, w zależności od potrzeb , badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 15

Dla terenu wyodrębnionego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem funkcji obowiązują w zakresie infrastruktury technicznej ustalenia zawarte w Rozdziale II § 10.

#### § 16

Sieć i urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej winny być lokalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 17

**Ustalenia**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru objętego planem:

**M**

**Stan istniejący**

*Teren upraw polowych położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i terenów leśnych.*

**Ustalenia planu**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa siedliskowa z zielenią towarzyszącą.
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym,
  - 2) bryła budynku w układzie horyzontalnym,
  - 3) dachy strome o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem wielospadowych,
  - 4) pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej; dopuszcza się strzechę i gont,
  - 5) zaleca się zastosowanie cegły licówki, drewna lub nawiązania do techniki szachulcowej,
  - 6) zaleca się lokalizację obiektów budowlanych bez podpiwniczenia lub z płytkim posadowieniem; niewskazana jest zabudowa części terenu oznaczonej na rysunku planu ze względu na niekorzystne warunki fizjograficzne, a zwłaszcza ze względu na płytki poziom wody gruntowej,
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu wynosi 10,0 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej B,
  - 8) na działce należy dokonać trwałych nasadzeń zieleni towarzyszącej niskiej, średniej i wysokiej,
  - 9) zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych za wyjątkiem służących produkcji rolnej.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi gospodarczej B.
4. Nie dopuszcza się dalszego podziału przedmiotowego terenu na działki budowlane.

**ROZDZIAŁ IV  
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 18

Tracą moc ustalenia planu przestrzennego zagospodarowania gminy Milicz, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/16/84 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Miliczu z dnia 28.12.1984 r. i powtórnie uchwalonego Uchwałą Nr XVII/132/92 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 9.03.1992 r. w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 3 niniejszej uchwały.

§ 19

Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % .

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Miliczu.

§ 21

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

EDMUND BIENKIEWICZ