

Uchwała Nr XXXIII/233/06
Rady Gminy Krośnice
z dnia 26 kwietnia 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Lędzina, Żeleźniki, Luboradów, Grabownica, Kotlarka, Czeszyce, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta dla terenów niezabudowanych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591z późn. zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr V/36/03 z dnia 26 marca 2003 roku Rady Gminy Krośnice w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Lędzina, Żeleźniki, Luboradów, Grabownica, Kotlarka, Czeszyce, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta, Łazy Wielkie – działki nr ewidencyjny 46/3 i 46/2, Rada Gminy Krośnice uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Lędzina, Żeleźniki, Luboradów, Grabownica, Kotlarka, Czeszyce, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta dla terenów niezabudowanych, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na mapie w skali 1: 2000.
2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, będący integralną częścią planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunek planu** – rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 1,
- 3) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego,
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** - rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
- 7) **gospodarstwo agroturystyczne** – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do wynajmowania przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów; ilość turystów przebywających jednorazowo w ramach gospodarstwa agroturystycznego nie może przekraczać 30 osób,
- 8) **zielen** – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa,
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,
- 10) **urządzenia towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

- 11) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granica obrębu,
 - c) granica gminy,
 - d) granica powiatu,
 - e) granica województwa,
 - f) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu,
 - 3) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) symbole określające tereny komunikacji kołowej,
 - b) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 20kV,
 - c) gazociąg gazu ziemnego wraz z odwiertami zastawionymi,
 - 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) granica ekosystemu wodno – łąkowego,
 - b) stanowiska chronionych gatunków roślin i grzybów,
 - c) stanowiska chronionych gatunków zwierząt,
 - d) pomniki przyrody,
 - e) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
 - f) granica obszaru i terenu górniczego,
 - g) granica złoża udokumentowanego,
 - h) odcinki dróg, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym,
 - i) strefa ochrony krajobrazu kulturowego,
 - j) układy zabytkowej zieleni do zachowania,
 - k) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków „Natura 2000 Dolina Baryczy”,
 - l) granica potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Natura 2000 Ostoja nad Baryczą”,
 - 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej,
 - b) zabytkowe cmentarze, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej,
 - d) strefa ochrony stanowiska archeologicznego o powierzchni powyżej 0,5 ha,
 - e) strefa ochrony stanowiska archeologicznego o powierzchni poniżej 0,5 ha.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 4.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny, gospodarczy i inwentarski w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi oraz ogrodami przydomowymi,
- 2) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, przez co rozumie się zaplanowany i urządzony zespół zieleni, w ramach którego przeważa obszarowo zieleń wysoka,
- 3) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, przez co rozumie się tereny zadrzewione, uznane za lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,

- 4) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co rozumie się tereny gospodarki polowej oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
- 5) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, przez co rozumie się rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych, wyróżnione następującymi indeksami:
 - a) **KDg** - dla dróg głównych,
 - b) **KDz** - dla dróg zbiorczych,
 - c) **KDI** – dla dróg lokalnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
 - 2) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 3) wyznacza się odcinki dróg, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym,
 - 4) wyznacza się granicę ekosystemu wodno – łąkowego, w granicach której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowych zbiorników wodnych,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych za wyjątkiem dróg gminnych transportu rolnego, mostów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązek prowadzenia gospodarki zmierzającej do odtworzenia i utrzymywania wartości naturalnych, łągów, zadrzewień, łąk, cieków i zbiorników wodnych wraz z ich biologicznym obrzeżem,
 - d) wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń, unikanie zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych,
 - 5) na obszarze objętym ustaleniami planu występują, następujące drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej:
 - a) w obrębie wsi Żeleźniki:
 - dąb nr 279, zgodnie z decyzją nr 10/83 z 4.02.1983r.,
 - dąb nr 280, zgodnie z decyzją nr 11/83 z 4.02.1983r.,
 - dąb nr 281, zgodnie z decyzją nr 12/83 z 4.02.1983r.,
 - dąb nr 282, zgodnie z decyzją nr 13/83 z 4.02.1983r.,
 - dąb nr 283, zgodnie z decyzją nr 14/83 z 4.02.1983r.,
 - dwa dęby nr 284, zgodnie z decyzją nr 15/83 z 4.02.1983r.,

- dąb szypułkowy nr 285, zgodnie z decyzją nr 16/83 z 4.02.1983r.,
- b) w obrębie wsi Grabownica:
 - dąb nr 110, zgodnie z decyzją nr 22/66 z 28.02.1966r.,
 - dąb nr 14, zgodnie z decyzją nr 2/64 z 20.03.1964r.,
- c) w obrębie wsi Kotlarka:
 - dwa dęby nr 272, zgodnie z decyzją nr 3/83 z 27.01.1983r.,
 - dąb nr 273, zgodnie z decyzją nr 4/83 z 27.01.1983r.,
 - sosna nr 274, zgodnie z decyzją nr 5/83 z 29.01.1983r.,
- 6) pomniki, o których mowa w pkt 5. podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) na obszarze objętym planem występują stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk określają przepisy odrębne,
- 8) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Krośnice Pradolina Baryczy Wschód - w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu,
- 9) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 20001) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313),
 - b) projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”
- 10) na obszarach, których mowa w pkt 9 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 - 39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880),
- 11) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia nr 6 poz.65 Wojewody Kaliskiego i Wrocławskiego z dnia 3 czerwca 1996r. w sprawie utworzenia i ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego nr 19 poz. 102 oraz Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 6 poz. 65 ze zmianami),
- 12) na obszarach, których mowa w pkt 11, zakazuje się w szczególności:
 - a) urządzania i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - b) wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze,
 - c) likwidowania oczek wodnych i przekształcania terenów podmokłych,
 - d) gnojowicowania gruntów rolnych, za wyjątkiem własnych gruntów zgodnie z zasadami agrotechnicznymi,
- 13) na obszarach, których mowa w pkt 11, nakazuje się w szczególności:
 - a) wprowadzać sieci kablowe, w przypadku modernizacji lub budowy nowych linii energetycznych,
 - b) uzgadniać z Wojewodą decyzje w sprawach: likwidacji zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, budowy nowych dróg, ciągów ciepłowniczych i gazowych za wyjątkiem urządzeń lokalnych, prowadzenia nowych melioracji oraz dokonywania regulacji rzek i potoków, prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a w szczególności budowy stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
- 14) uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z Koncesji nr 114/93 z dnia 21 czerwca 1993r. wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz decyzji Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr BKGo/MN/617/95 z dnia 3 kwietnia 1995r. oraz nr BGK/MN/876/95 z dnia 30 maja 1995r., a w szczególności:
 - a) granicę złoża gazu ziemnego „Brzostowo”,
 - b) granicę terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego,

- 15) uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z Koncesji nr III/93 z dnia 21.06.1993r. wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża „Henrykowice E” ze zmianami,
 - 16) wszelkie działania budowlane w obrębie terenów górniczych, o których mowa w pkt 14 i 15, podlegają przepisom odrębnym w zakresie prawa geologiczno – górniczego.
2. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której należy chronić i utrzymywać istniejące układy dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów,
 - 2) wyznacza się układy zabytkowej zieleni do zachowania - nakazuje się utrzymywać i konserwować istniejące drzewa, a powstałe ubytki uzupełniać z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przyrodniczych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment dawnego parku, w granicach której:
 - 1) obowiązuje wymóg uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych,
 - 2) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych.
2. Ustala się ochronę zabytkowych cmentarzy, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wobec których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy oraz poszczególnych elementów tych układów takich jak historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni,
 - 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób,
 - 3) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, obejmującą tereny przyległe do obszarów zabudowanych miejscowości Brzostowo, Luboradów, Grabownica, Kuźnica Czeszycka, Czeszyce oraz stanowiska archeologiczne:
 - 1) w obrębie wsi Brzostowo:
 - a) 1/10/73-32 AZP – cmentarzysko ciałopalne,
 - b) 2/6/73-32 AZP – znalezisko luźne,
 - c) 3/44/73-32 AZP – ślad osadnictwa,
 - d) 4/46/73 32 AZP – osada,
 - e) 15/45/73-32 AZP – grób ciałopalny,
 - f) 17/7/73-32 AZP - ślad osadnictwa,
 - g) 2/9/73-32 AZP – cmentarzysko ciałopalne,
 - h) 1/11/73-32 AZP – skarb? kultura łużycka,
 - 2) w obrębie wsi Stara Huta:
 - a) 1/31/71-33 AZP – ślad osadnictwa,
 - b) 2/32/71-33 AZP – ślad osadnictwa,
 - c) 4/34/71-33 AZP – ślad osadnictwa,
 - d) 5/35/71-33 AZP – ślad osadnictwa,
 - e) 6/36/71-33 AZP – ślad osadnictwa.

4. Na obszarach, o których mowa w ust.1 obowiązuje ochrona zabytków i obiektów archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności:
 - 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagające prowadzenia prac ziemnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe,
 - 3) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zezwoleniem konserwatorskim.
5. Z uwagi na możliwość wystąpienia znalezisk zabytków archeologicznych poza strefą, o której mowa w ust. 1 i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi na terenie objętym planem, inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. Tereny oznaczone symbolami **KDg, KDz, KDI i ZP** stanowią obszary przestrzeni publicznej.
2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**:
 - 1) w obrębie Stara Huta - **RM 1**,
 - 2) w obrębie Lędzina – **RM 2**,
 - 3) w obrębie Żeleźniki - **RM 3**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację
 - a) usług związanych z produkcją rolniczą,
 - b) usług turystycznych prowadzonych w ramach gospodarstwa agroturystycznego wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym terenowymi urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi,
 - c) stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, za wyjątkiem obszarów położonych w granicach ekosystemu wodno – łąkowego, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodno prawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,

- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi głównej i drogi zbiorczej,
- 6) należy stosować dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach, kryte dachówką lub materiałem dającym zbliżony efekt wizualny; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 7) dopuszcza się stosowanie zróżnicowanych materiałów elewacyjnych z wyjątkiem tworzyw sztucznych,
- 8) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM 1, RM 3** - zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM 2** – dopuszcza się wydzielenie nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 3000m²,
- 9) w przypadku lokalizowania usług agroturystycznych lub innych usług związanych z rolnictwem, ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na mieszkanie lub 1 miejsce na 4 miejsca hotelowe,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM 1** - z wodociągu grupowego Kuźnica Czeszycka,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM 2, RM 3** - z wodociągu grupowego Grabownica,
 - c) dopuszcza się własne ujęcie wody,
 - 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM 1** - poprzez podłączenie do kolektora ciśnieniowego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków w Czeszycach,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM 2** - poprzez podłączenie do kolektora ciśnieniowego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków znajdującej się we wsi Bukowice,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM 3** - poprzez podłączenie do kolektora ciśnieniowego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków znajdującej się we wsi Luboradów,
 - d) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych - grawitacyjnie do rowów melioracyjnych i dalej do miejscowych cieków wodnych,
 - 4) ogrzewanie - z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem ze zbiorników stacjonarnych,
 - b) energią elektryczną,
 - c) paliwami płynnymi,
 - d) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-c.
 - e) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) usuwanie odpadów stałych należy realizować poprzez zapewnienie miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, przy czym miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób:
 - a) umożliwić segregację odpadów,
 - b) osłonić ogrodzeniem pełnym o wysokości co najmniej 1,5 metra,

- 6) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane komunalne składowisko odpadów we wsi Wierzchowice; odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi; wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska,
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

§ 10.

1. Ustala się teren zieleni parkowej, o którym mowa w § 4 pkt 2, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych,
 - 3) teren stanowi obszar nieczynnego cmentarza – należy uwzględnić poprzednie przeznaczenie terenu, poprzez odpowiednie zagospodarowanie, w tym w szczególności ochronę i uwzględnienie reliktyw nagrobków i małej architektury, a także poprzez odpowiednią tablicę informacyjną,
 - 4) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 11.

1. Ustala się tereny lasów i dolesień, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg służących gospodarce leśnej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
 - c) oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 12.

1. Ustala się tereny rolne, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, za wyjątkiem obszarów położonych w granicach ekosystemu wodno – łąkowego, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego, w przypadku jeśli takie pozwolenie jest wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg służących gospodarce polowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
 - c) oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
 - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 13.

1. Ustala się tereny wód śródlądowych, o których mowa w § 4 pkt 5, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i melioracyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
 - 2) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie.

Rozdział 8

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

§ 14.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) obszary położone w zasięgu stref ochrony stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
 - 2) obszary położone w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320),
 - 3) obszary położone w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” oraz projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
 - 4) obszary położone w zasięgu granicy Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
 - 5) obszary położone w zasięgu terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Brzostowo”,
 - 6) obszary położone w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej oraz zabytkowych cmentarzy.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
 - 1) w § 6 ust. 1 pkt 7 uchwały dla stref ochrony stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów
 - 2) w § 6 ust. 1 pkt 8 uchwały dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320),
 - 3) w § 6 ust.1 pkt 9, 10 uchwały dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” oraz projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
 - 4) w § 6 ust. 1 pkt 11, 12 i 13 uchwały dla Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
 - 5) w § 6 ust. 1 pkt 14, 15 i 16 uchwały dla złóż gazu ziemnego,
 - 6) w § 7 uchwały dla stref ochrony konserwatorskiej oraz zabytkowych cmentarzy.
3. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych – pomniki przyrody, wobec których określono zasady postępowania zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 5 i 6 uchwały.
4. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16.

1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:
 - 1) terenów podlegających ochronie, o których mowa w § 14,
 - 2) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 19 oraz § 20.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM.

Rozdział 11
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej**

§ 17.

Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, o których mowa w § 4 pkt 6, przy czym określa się:

1) tereny dróg głównych:

- a) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 448, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg nr 448**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) w ciągu drogi powiatowej nr 1450 D, relacji Łazy Wielkie – Bukowice – Brzostowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg nr 1450 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

2) tereny dróg zbiorczych:

- a) w ciągu drogi powiatowej nr 1448 D, relacji Żeleźniki – Grabownica, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz nr 1448 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) w ciągu drogi powiatowej nr 1436 D, relacji Henrykowice – Borzynowo – Grabownica, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz nr 1436 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

3) tereny dróg lokalnych:

- a) w ciągu drogi powiatowej nr 1446 D, relacji Czeszyce – Kuźnica Czeszycka – Suliradzice, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1446 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) w ciągu drogi powiatowej nr 1447 D, relacji Luboradów – Kotlarka, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1447 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- c) w ciągu drogi powiatowej nr 1437 D, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1437 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- d) w ciągu drogi powiatowej nr 1435 D, relacji Stara Huta – Janisławice, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1435 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- e) w ciągu drogi powiatowej nr 1434 D, relacji Wielgie Milickie – droga powiatowa nr 1436, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1434 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- f) w ciągu dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.

§ 18.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy lub modernizacji urządzeń służących zaopatrzeniu w energię elektryczną:

- 1) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których przy lokalizacji trwałego zagospodarowania zielenią wysoką, należy zachować minimalne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RM dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w przypadku modernizacji lub lokalizowania nowych linii energetycznych w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 13 lit. a.

§ 20.

Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy lub modernizacji urządzeń służących zaopatrzeniu w gaz:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń przesyłu gazu ziemnego wraz z odwiertami, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) wyznacza się strefy ochronne o szerokości 10m, stanowiące strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
- 3) w granicach strefy ochronnej linii przesyłowej gazu:
 - a) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - b) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 6m,
 - c) dopuszcza się skrzyżowania komunikacji kołowej z linią przesyłową gazu pod kątem co najmniej 60°, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 21.

Dla obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie jako tymczasowego zagospodarowania terenu urządzeń, o których mowa w § 5 pkt 1 uchwały.

Rozdział 13

Stawki procentowe

§ 22.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) dla terenów objętych uchwałą ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, R, ZL, WS, KD - 0%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM – 30%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

§ 24.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Gminy Krośnice.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXIII/233/06 Rady Gminy Krośnice z dnia 26 kwietnia 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Łędzina, Żeleźniki, Luboradów, Grabownica, Kotlarka, Czeszyce, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta dla terenów niezabudowanych

1 Podstawa prawna:

1) uzasadnienie faktyczne:

- a) tereny nie posiadają obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) tereny zlokalizowane poza obszarami zwartej zabudowy, obejmujące tereny lasów, pól i łąk oraz zbiorników wodnych, z zakazem zabudowy (za wyjątkiem trzech obszarów związanych z zabudową o charakterze zagrodowym; ponadto tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych).

2) uzasadnienie prawne:

- a) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.),
- b) § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. nr 164 poz. 1587).

2 Zakres prac planistycznych:

- 1) Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Krośnice Nr V/36/03 z dnia 26 marca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Łędzina, Żeleźniki, Luboradów, Grabownica, Kotlarka, Czeszyce, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta, Łazy Wielkie – działki nr ewidencyjny 46/3 i 46/2 przystąpiono do sporządzania planu dla ww terenów.
- 2) Na wniosek Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (protokół z dnia 12.02.2004r.) opracowanie podzielono na dwie części – odrębnie dla terenów zabudowanych i terenów niezabudowanych.
- 3) W ustaleniach planu uwzględniono zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z wydanych decyzji administracyjnych, a także z uzyskanych opinii i uzgodnień.
- 4) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęły uwagi dotyczące przeznaczenia części gruntów pod zabudowę zagrodową oraz o możliwość lokalizacji zbiornika wodnego. Wójt gminy, wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniom społecznym postanowił uwzględnić uwagi (wnioskowane tereny znajdowały się w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych oraz w niewielkiej odległości od zwartej zabudowy wsi). W związku z tym, że omawiane tereny położone są w granicach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy”, Obszar specjalnej ochrony „Natura 2000”, sąsiedztwo dróg powiatowych) wójt zdecydował o konieczności powtórzenia procedury planistycznej w zakresie uzgodnienia projektu planu z Wojewodą Dolnośląskim oraz Zarządem Dróg Powiatowych. Uzgodnienia zostały uzyskane. Ponieważ zagospodarowanie terenów nie powodowało naruszenia interesów osób trzecich, procedura sporządzenia planu nie wymagała ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
- 5) W związku z tym, że wszystkie uwagi zgłoszone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostały uwzględnione, uchwała nie zawiera załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 6) W związku z brakiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, uchwała nie zawiera załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji w planie tych inwestycji.

3 Zgodność rozwiązań z ustaleniami „Studium”:

Opracowanie jest spójne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice”.