

**UCHWAŁA NR IX/44/2011  
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 22 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,  
w obrębie wsi Bukowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/191/09 Rady Gminy Krośnice z dnia 30 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Bukowice, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r.), uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Bukowice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1: 2000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 3) wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) w zakresie ustaleń ogólnych:
  - a) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
  - b) przepisy odrębne – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,

- b) lokalna, historyczna tradycja architektoniczna – zespół cech charakterystycznych dla historycznego budownictwa sprzed 1945 roku, wznoszonego na obszarze jednostki osadniczej, obejmujący sposoby kształtowania geometrii dachów, elewacji, skali, bryły i gabarytów budynków,
  - c) podstawowe przeznaczenie terenu - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
  - d) dopuszczalne przeznaczenie terenu - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej,
  - e) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
  - f) usługi nieuciążliwe - rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t,
  - g) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty komunikacji, technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 3) w zakresie ładu przestrzennego:
- a) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
  - c) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, do powierzchni działki,
  - d) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
  - e) wysokość zabudowy – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu oraz wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia ogólne:

- a) granica obszarów objętych planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
  - symbol określający przeznaczenie terenu,
  - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,

2) oznaczenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) granica Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy,
- b) granica projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
- c) stanowiska fauny chronionej,
- d) stanowisko flory chronionej,

- e) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303),
  - f) obszar obowiązkowo wyłączony z zabudowy i zagospodarowany zielenią, w tym zielenią wysoką,
- 3) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej:
- a) strefa ochrony krajobrazu „K”,
  - b) strefa ochrony ekspozycji „E”,
  - c) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych,
  - d) zabytkowe stanowiska archeologiczne,
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- strefa dopuszczalnej lokalizacji budynków zagrodowych, z wyłączeniem sytuowania budynków mieszkalnych.
2. Oznaczenia informacyjne, nie będące obowiązującymi ustaleniami uchwały:
- a) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,
  - b) proponowany podział geodezyjny,
  - c) istniejące zbiorniki wodne,
  - d) wybrane oznaczenia występujące w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowice (uchwała nr IV/19/03 z dnia 12 lutego 2003 r.):
    - granica obszaru objętego planem – załącznik nr 1 obejmujący tereny zainwestowane,
    - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - symbole określające przeznaczenie terenu,
    - granica Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy,
    - strefa ochrony krajobrazu „K”,
    - strefa ochrony ekspozycji „E”,
    - granica strefy ochrony zabytków archeologicznych.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 5. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 do MN10, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) dopuszczalne:
    - a) usługi nieuciążliwe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
    - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Określa się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 30% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i wewnętrznych,
  - 3) ustala się zasady kształtowania ogrodzeń:
    - a) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;

- b) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych stosowania wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
- 4) linie energetyczne i telekomunikacyjne, należy projektować jako kablowe.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, bliźniaczym,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 3) budynki na działce budowlanej należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich,
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) należy stosować dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; na terenie oznaczonym symbolem MN3 kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od  $40^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- c) kąt nachylenia połaci należy projektować dla wszystkich budynków jednakowy z dopuszczeniem różnicy nachylenia wynoszącym  $5^{\circ}$ ,
- d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%,
- 6) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
- a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu jednostanowiskowego lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
- b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
- c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garażu,
- d) wysokość zabudowy do 6 m,
- 7) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, które należy urządzić w następujący sposób:
- a) umożliwić segregację odpadów,
- b) osłonić ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,5 m.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 8 lit. b,
- 3) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 4) część obszarów objętych planem, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),
- 5) na terenie oznaczonym symbolem MN3 wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy i zagospodarowany zielenią, w tym zielenią wysoką,

6) część obszarów objętych planem, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – Pradolina Barycz – Głogów (E).

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego (K), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,

b) przy planowaniu nowych inwestycji należy uwzględnić konieczność zachowania właściwej ekspozycji historycznego układu przestrzennego miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować skalą nad zabudową zlokalizowaną w historycznej części wsi,

c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy, architektonicznej i stosowanych materiałów oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,

d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

2) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), która jest równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

6. Ustala się następujące zasady i warunki dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż :

a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku typu wolnostojącego,

b) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego,

2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

a) 18 m dla budynku typu wolnostojącego,

b) 14 m dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego,

3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne,

5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup>.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,

2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, ich rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń,

3) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,

4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,

6) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,

7) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;

8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do:

- a) szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:
- a) wody opadowe i roztopowe z terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu lub urządzeń wodnych,
  - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej,
- 10) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko,
- 11) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z Indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii,
- 12) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 13) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
- 14) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
- 2) obsługa komunikacyjna będzie się odbywać:
  - a) z dróg dojazdowych i wewnętrznych do których przylegają tereny,
  - b) przez frontowe części działek na których zostały wydzielone tereny MN,
- 3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych (w tym w garażach) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

9. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

**§ 6. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU3, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi nieuciążliwe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące, w tym usługi w dziedzinach turystyki, rekreacji, hotelarstwa i gastronomii oraz usługi turystyczne prowadzone w ramach gospodarstwa agroturystycznego na terenach oznaczonych symbolem MU1, MU2;
- 2) dopuszczalne:
  - a) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,

- b) na terenie oznaczonym symbolem MU1 - stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa lub rekreacji, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Określa się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się przeznaczenie terenu jako powierzchni biologicznie czynnej w ilości co najmniej:
- a) 35% na terenach oznaczonych symbolem MU1, MU2,
  - b) 20% na terenie oznaczonym symbolem MU3,
- 2) linie energetyczne i telekomunikacyjne, należy projektować jako kablowe.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, bliźniaczym,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 4) budynki na działce budowlanej należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich,
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) należy stosować dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - c) kąt nachylenia połaci należy projektować dla wszystkich budynków jednakowy z dopuszczeniem różnicy nachylenia wynoszącym  $5^{\circ}$ ,
  - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 30% na terenach oznaczonych symbolem MU1, MU2,
  - b) 40% na terenie oznaczonym symbolem MU3,
- 7) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, które należy urządzić w następujący sposób:
- a) umożliwić segregację odpadów,
  - b) osłonić ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,5 m.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 8 lit. b,
- 3) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 4) część terenów znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),
- 5) część terenów znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – Pradolina Barycz – Głogów (E).

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenów wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego (K), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,
  - b) przy planowaniu nowych inwestycji należy uwzględnić konieczność zachowania właściwej ekspozycji historycznego układu przestrzennego miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować skalą nad zabudową zlokalizowaną w historycznej części wsi,
  - c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy, architektonicznej i stosowanych materiałów oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 2) ze względu na ochronę walorów krajobrazu kulturowego na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU2 obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy, zbiorniki na materiały sypkie o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - b) zainwestowanie terenu powinno odbywać się w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną i zostać harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz,
  - c) wskazuje się na kształtowanie obiektów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego i kolorystyki,
- 3) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), która jest równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

6. Ustala się następujące zasady i warunki dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup> .

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, ich rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,
- 6) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,
- 7) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;
- 8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do:
  - a) szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 9) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:
- wody opadowe i roztopowe z terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu lub urządzeń wodnych,
  - dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
  - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej,
- 10) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko,
- 11) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z Indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii,
- 12) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 13) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
- 14) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
- obsługa komunikacyjna będzie się odbywać:
  - z dróg wewnętrznych do których przylegają tereny,
  - przez część frontową działki na której wydzielono teren MU,
- ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych (w tym w garażach) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
  - 2 miejsca na mieszkanie,
  - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

9. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

§ 7. 1. Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R1 do R32, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- podstawowe – teren gospodarki polowej, łąk, pastwisk, ogrodów, sadów,
- dopuszczalne:
  - zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem budynków mieszkalnych, lokalizowana w wyznaczonych obszarach na rysunku planu,
  - na terenach oznaczonych symbolami R3, R8 stawy rybne i zbiorniki wodne,
  - urządzenia towarzyszące w tym budowle rolnicze oraz zieleni.

2. Określa się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - 8 m od linii rozgraniczającej dróg powiatowych,
  - 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych,

- c) zgodnie z oznaczeniem jak na rysunku planu,
- 2) ustala się zasady kształtowania ogrodzeń:
- a) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - b) linie energetyczne i telekomunikacyjne, należy projektować jako kablowe.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem R8 dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą stawów rybnych i zbiorników wodnych,
  - 3) wysokość zabudowy oraz obiektów i urządzeń technicznych, takich jak silosy, zbiorniki na materiały masowe nie może przekroczyć 10 m,
  - 4) budynki na działce budowlanej należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich,
  - 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy dwu lub czterospadowe, w układzie symetrycznym,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; na terenie oznaczonym symbolem R8 kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od  $40^{\circ}$  do  $45^{\circ}$
    - c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale:  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
    - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
    - e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczących nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6m,
  - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
  - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 8 lit. b,
  - 3) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - 4) część obszarów objętych planem, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),
  - 5) część terenu oznaczonego symbolem R28 znajduje się w zasięgu projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.),
  - 6) część obszarów objętych planem, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – Pradolina Barycz – Głogów (E).
5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego (K) oraz strefę ochrony ekspozycji (E), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy, architektonicznej i stosowanych materiałów oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - b) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- 2) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), która jest równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- 3) uwzględnia się stanowiska archeologiczne:
  - a) 68:6/1 AZP 74-32, znalezisko luźne – neolit, osada EB-HA, osada wczesne średniowiecze, późne średniowiecze,
  - b) 72:12/8 AZP 74-31, ślad osadnictwa neolit,
  - c) 74:3/3 AZP 74-31, ślad osadnictwa neolit, cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej, ślad osadnictwa pradziej, ślad osadnictwa późne średniowiecze.
- 4) dla stanowisk archeologicznych o których mowa w ust.3 ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

6. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach rolnych z wyłączeniem obszarów, na których można sytuować zabudowę zagrodową i budowle rolnicze, o których mowa w ust.1 pkt2.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, ich rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,
- 6) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,
- 7) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;
- 8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do:
  - a) szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:
  - a) wody opadowe i roztopowe z terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu lub urządzeń wodnych,
  - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej,

- 10) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko,
- 11) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z Indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii,
- 12) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 13) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
- 14) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi dróg transportu rolnego,
- b) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
- c) obsługa komunikacyjna będzie się odbywać:
  - z dróg gminnych do których przylegają tereny,
  - z dróg powiatowych do których przylegają tereny,
  - przez frontowe części działek na których zostały wydzielone tereny R,
- d) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych (w tym w garażach) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na mieszkanie,

9. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

**§ 8. 1.** Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM1 do RM7, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) dopuszczalne - urządzenia towarzyszące w tym budowlę rolnicze oraz zieleń.

2. Określa się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 30% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i dróg transportu rolnego,
  - b) zgodnie z oznaczeniem jak na rysunku planu,
- 3) ustala się zasady kształtowania ogrodzeń:
  - a) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
  - b) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - c) linie energetyczne i telekomunikacyjne, należy projektować jako kablowe.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m; na terenie oznaczonym symbolem wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,

- 3) budynki na działce budowlanej należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich,
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy dwu lub czterospadowe, w układzie symetrycznym,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; dla budynków o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale:  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
    - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
    - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi 30%.
  - 6) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, które należy urządzić w następujący sposób:
    - a) umożliwić segregację odpadów,
    - b) osłonić ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,5 m.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
  - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 8 lit. b,
  - 3) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - 4) część obszarów objętych planem, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się za-sady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),
  - 5) część obszarów objętych planem, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – Pra-dolina Barycz – Głogów (E).
5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego (K), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:
    - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,
    - b) przy planowaniu nowych inwestycji należy uwzględnić konieczność zachowania właściwej ekspozycji historycznego układu przestrzennego miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować skalą nad zabudową zlokalizowaną w historycznej części wsi,
    - c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy, architektonicznej i stosowanych materiałów oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
    - d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - 2) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), która jest równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski.
6. Ustala się następujące zasady i warunki dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż  $1200\text{m}^2$ ,
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;

- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup>.

7. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach rolnych z wyłączeniem obszarów, na których można sytuować zabudowę zagrodową i budowle rolnicze, o których mowa w ust.1 pkt2.

8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, ich rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,
- 6) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,
- 7) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;
- 8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do:
  - a) szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:
  - a) wody opadowe i roztopowe z terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu lub urządzeń wodnych,
  - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej,
- 10) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko,
- 11) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z Indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii,
- 12) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 13) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
- 14) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,

2) obsługa komunikacyjna będzie się odbywać:

- a) z dróg gminnych do których przylegają tereny,
- b) przez frontowe części działek do których przylegają tereny RM,

3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych (w tym w garażach) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na mieszkanie,

10. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

**§ 9.** 1. Ustala się tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1 do ZL7, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – tereny lasów i dolesień,
- 2) dopuszczalne - budynki i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 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. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 1%.

**§ 10.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDd1, KDd2, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki oraz zieleń,
- 2) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. W studium określono drogi publiczne jako obszary przestrzeni publicznej, dla których ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
- 4) w przypadku użytkowania terenów jako dróg transportu rolnego, dopuszcza się odstępstwo od parametrów technicznych dla dróg dojazdowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej.

4. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 1%.

**§ 11.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do publicznej drogi gminnej,

2) dopuszczalne - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10m,

2) dopuszcza się realizację dwustronnych lub jednostronnych chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,

3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

3. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

**§ 12.** 1. Ustala się teren drogi transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDr, rozumiany jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

3. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 1%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

**§ 14.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Janusz Dziekan**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/44/2011  
Rady Gminy Krośnice



z dnia 22 czerwca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu A4**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/44/2011  
Rady Gminy Krośnice  
z dnia 22 czerwca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Krośnice, w obrębie wsi Bukowice.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Janusz Dziekan**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz.880 z 2008r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240, z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526, Nr 127, poz. 857) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Krośnice, w obrębie wsi Bukowice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej,
- 2) budowie sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) budowie i oświetleniu ulic,
- 4) urządzeniu zieleni w pasie drogowym,
- 5) wykup gruntów pod drogi gminne.

**§ 2.** Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Krośnice, w obrębie wsi Bukowice”, inwestycje, o których mowa w §1. polegać będą na odszkodowaniach za grunty nabyte pod drogi gminne.

- § 3.** 1) Szacunkowa suma wydatków wymienionych w §2 wyniesie 30,3 tys. zł.
- 2) Ostateczny koszt uzależniony będzie od wysokości cen rynkowych w momencie wykupu gruntu.
  - 3) Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Janusz Dziekan**