

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/106/2019 Rady Gminy Krośnice z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police, 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 mapie zasadniczej 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) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 3) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę,

odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
  - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 6) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 7) **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;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 10) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 11) **usługi ponadpodstawowe** – usługi obejmujące: handel hurtowy, obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych, transport;
- 12) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001);
- 7) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041);
- 8) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”;
- 9) granica złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692;
- 10) granica obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”;
- 11) granica terenu zamkniętego – kolejowego;
- 12) linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 13) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 14) gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Brzostowo-Wierzchowice PN7,0 MPa (rok budowy 1983), rurociąg wysokiego ciśnienia DN50 od odwiertu Wierzchowice-11 MOP 14 MPa (rok budowy 1979),

gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2 MOP 14 MPa (rok budowy 1980), wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 30 m i 40 m;

- 15) zlikwidowany odwiert Wierzchowice-10 wraz ze strefą ochronną;
- 16) zabytek nieruchomy objęty ochroną konserwatorską;
- 17) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 18) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 19) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW).

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 020001);
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041);
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 1 i 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 4) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3494);
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny miejscowości, ujętą w wykazie zabytków, w granicach której obowiązuje:
  - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy powstałej przed 1945 r.; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - b) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy powstałej przed 1945 r. oraz winna być wzorowana na niej w zakresie sytuacji, skali, bryły na planie prostokąta (z dopuszczeniem ganków i garażów), formy architektonicznej i użytych materiałów,
  - c) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
  - d) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, kryty dachówką ceramiczną, cementową w kolorze ceglastym lub papą i gontem,
  - e) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; dla budynków o funkcji gospodarczej o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,

- f) zakazuje się wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej powstałej przed 1945 r.,
  - g) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),
  - h) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
  - i) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
  - j) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek dawnego domu dróżnika nr 14, oznaczony na rysunku planu, wobec którego obowiązują wymogi:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - d) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
  - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym);
- 3) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
- 4) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) nr 3/8/73-32 AZP, kurhan z epoki brązu,
  - b) nr 2/9/73-32 AZP, cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z epoki brązu – okresu halsztackiego, cmentarzysko ciałopalne kultury pomorskiej z okresu halsztackiego,
  - c) nr 1/11/73-32 AZP, skarby? kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu;
- 5) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) o zasięgu określonym na rysunku planu;
- 6) dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych oraz w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW) ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG1, KDG2 i KDD;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w pasie linii rozgraniczających dróg określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nasadzeń szpalerów drzew, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych handlowo-usługowych.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej;

2) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe.

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) inwestycje realizowane w obrębie ww. terenu górniczego powinny uwzględniać możliwość istnienia infrastruktury związanej z magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem;
- 3) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) uwzględnia się granicę terenu zamkniętego ustalonego decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MInR. z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.), zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na którym usytuowana jest linia kolejowa obejmująca działkę nr ewid. 119/2.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem MU:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowo-letniskowej oznaczonych symbolem ML:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m<sup>2</sup>;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: R1 do R9, ZL1 do ZL8 zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
- 2) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Brzostowo-Wierzchowice PN7,0 MPa (rok budowy 1983), rurociąg wysokiego ciśnienia DN50 od odwiertu Wierzchowice-11, MOP 14 MPa

(rok budowy 1979), gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa, (rok budowy 1980);

- 3) wzdłuż gazociągów i rurociągu wysokiego ciśnienia, wymienionych w pkt 2 przebiegają strefy kontrolowane, określone w przepisach odrębnych:
  - a) w odległości 40 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej,
  - b) w odległości 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże);
- 4) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz sposób zagospodarowania w obrębie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się modernizację sieci gazowych, o których mowa w pkt 2;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem R4 znajduje się zlikwidowany odwiert Wierzchowice-10 wraz ze strefą ochronną o promieniu 5 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy głównej KDG;
- 2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych, wewnętrznych, transportu rolnego i leśnego oraz teren komunikacji kolejowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:
  - a) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 448, oznaczona KDG1 i KDG2,
  - b) drogi klasy dojazdowej w ciągu drogi gminnej, oznaczone KDD,
  - c) drogi wewnętrzne, oznaczone KDW1 do KDW5,
  - d) droga transportu rolnego i leśnego, oznaczona KDR,
  - e) komunikacja kolejowa – linia kolejowa nr 281, oznaczona KK;
- 3) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

**§ 13.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się położenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 50 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 8) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 50 kW);
- 10) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 14. 1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 do MN5**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) usługi ponadpodstawowe obejmujące obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych na terenie MN1,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 448 na terenie KDG2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi transportu rolnego KDR;
- 3) na terenie MN1 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c, d,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c, d,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
  - a) 20 m na terenach MN1, MN3 do MN5,
  - b) 30 m na terenie MN2;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi:
  - a) 35% na terenie MN1,
  - b) 25% na terenach MN3 do MN5,
  - c) 15% na terenie MN2;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
  - a) 0,7 na terenie MN1,
  - b) 0,5 na terenach MN3 do MN5,
  - c) 0,3% na terenie MN2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 80% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie MN2,
  - b) 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach MN3 do MN5,
  - c) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie MN1.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenach MN3 i MN4 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU4, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:**

- 1) podstawowe:



- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe i usługi rzemiosła – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie na terenach MU1 i MU2,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyczne – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie na terenach MU3 i MU4;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zielen.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:

- a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 448 usytuowanej na terenie KDG2 - na terenach MU1, MU2, MU4,
- b) 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi głównej KDG2 - na terenie MU3,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD,
- d) 3 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;

4) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c, d,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c, d,
- e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

- a) 25 m na terenach MU1 do MU3,
- b) 45 m na terenie MU4;

6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach MU3 i MU4 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 2) na terenie MU3 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji rurociągu wysokiego ciśnienia DN50 od odwiertu Wierzchowice-11, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 3) na terenie MU4 wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się realizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
  - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-lotniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1** i **ML2**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi turystyki i rekreacji, w tym: hotelarstwo, gastronomia, pola biwakowe, kempingi,
  - b) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zielen.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45°,

- c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
  - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
  - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenie ML2 wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się realizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca parkingowe w zabudowie rekreacji indywidualnej na każdy budynek przeznaczony na cele mieszkalne pobytu czasowego,
  - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
  - g) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

§ 17. 1. Ustala się **teren usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi turystyki i rekreacji, w tym: hotelarstwo, gastronomia, pola biwakowe, kempingi;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe,

b) mieszkanie towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego; mieszkanie towarzyszące nie może być lokalizowane samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od granicy działki nr 684;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglстым lub grafitowym,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od  $6\text{m}^2$  do  $20\text{m}^2$ ,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od  $21\text{m}^2$  do  $50\text{m}^2$ ,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte  $50\text{m}^2$  powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej  $100\text{m}^2$  powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,

- f) 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 18. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty związane z funkcją podstawową terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, obiekty higieniczno-sanitarne),
  - b) usługi kultury, świetlica wiejska,
  - c) parkingi terenowe,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW,
  - c) 15 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego KK;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) dla budynków gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 10%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,2;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w ilości 10 miejsc;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM1 do RM16, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa na terenach RM14 do RM16;
- 2) dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach RM1 do RM11,
  - b) obiekty i budowle związane z działalnością gospodarstw rybackich na terenach RM14 do RM16,
  - c) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - d) usługi agroturystyki,
  - e) usługi podstawowe na terenach RM1 do RM11,
  - f) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
  - g) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 448 usytuowanej na terenach KDG1 i KDG2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD,
  - c) 0-6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych KDW,
  - d) 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 3) na terenach: RM2 do RM10 i RM14 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe na terenach RM1 do RM15,
  - b) 12 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe na terenie RM16;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c, d,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,

- c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,
  - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c, d,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 30 m na terenach RM1 do RM11, RM14,
  - b) 50 m na terenach RM12, RM13, RM15, RM16;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 35% na terenach RM1 do RM11, RM14,
  - b) 20% na terenach RM12, RM13, RM15,
  - c) 10% na terenie RM16;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 0,6 na terenach RM1 do RM11, RM14,
  - b) 0,4 na terenach RM12, RM13, RM15,
  - c) 0,2 na terenie RM16;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach RM1 do RM11, RM14,
  - b) 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach RM12, RM13, RM15,
  - c) 70% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie RM16.

### 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
  - a) 40 DJP na terenach RM1, RM12,
  - b) 10 DJP na terenach RM2 do RM11, RM13 do RM16;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

### 4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach RM5 i RM16 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 2) na terenie RM5 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji rurociągu wysokiego ciśnienia DN50 od odwiertu Wierzchowice-11, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 3) na terenach RM12, RM16 wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się realizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
  - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 20. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RU1 do RU4**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej, zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - b) masarnia – produkcja wyrobów z mięsa włączając wyroby z mięsa drobiowego na terenie RU3,
  - c) produkcja leśna, w tym pozyskiwanie drewna, produkcja wyrobów tartacznych, stolarnia, produkcja mebli tapicerowanych na terenie RU4,
  - d) grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i sady,
  - e) budowle rolnicze na terenach RU1 i RU2;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty socjalne i administracyjne,
  - b) budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela; budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela nie może być lokalizowany samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu,
  - c) usługi podstawowe i ponadpodstawowe związane z przeznaczeniem podstawowym na terenach RU3 i RU4,
  - d) drogi transportu rolnego,
  - e) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
  - f) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW,
  - c) 20 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego KK;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:



- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) na terenie RU3 dla budynków przeznaczenia podstawowego dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,
  - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym,
  - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 70 m na terenach RU1 i RU2,
  - b) 25 m na terenach RU3 i RU4;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 15% na terenach RU1 i RU2,
  - b) 35% na terenach RU3 i RU4;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 0,3 na terenach RU1 i RU2,
  - b) 0,6 na terenach RU3 i RU4,
  - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach RU1 i RU2,
  - b) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie RU3,
  - c) 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie RU4.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP na terenach RU1 i RU2;
  - 2) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 50 m od terenu MN3 oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
    - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
    - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach RU2 i RU4 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
  - 2) na terenie RU1 wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się realizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

- a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji zwierzęcej, roślinnej, leśnej, przetwórstwie rolno-spożywczym, masarni,
  - b) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 21. 1.** Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** do **R9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów i sadów;
- 2) dopuszczalne:
  - a) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
  - b) drogi transportu rolnego,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
- 2) na terenach R1, R7 i R9 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 3) na terenie R1 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji rurociągu wysokiego ciśnienia DN50 od odwiertu Wierzchowice-11, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 4) na terenie R4 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji zlikwidowanego odwiertu Wierzchowice-10 oraz strefy ochronnej, o których mowa w § 11 pkt 6;
- 5) na terenach R2, R6, R8 i R9 wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 22. 1.** Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1** do **ZL9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
- 2) uzupełniające:
  - a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach ZL1, ZL2, ZL7 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 2) na terenach ZL1, ZL2, ZL4, ZL5 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji rurociągu wysokiego ciśnienia DN50 od odwiertu Wierzchowice-11, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4.

**§ 23. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stawy rybne, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) obiekty i budowle związane z działalnością gospodarstw rybackich,
  - c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW,
  - b) 20 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego KK;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) dla budynków gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 5%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,0001;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się realizację budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) należy zapewnić co najmniej 3 miejsca do parkowania;

- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

**§ 24. 1. Ustala się tereny drogi publicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG1**, **KDG2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy głównej** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 448.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 7,3 – 15,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie KDG2 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 2) wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

**§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy dojazdowej** w ciągu drogi gminnej.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 7,5 – 12,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN7,0 MPa, gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 od odwiertu Brzostowo-2, MOP 14 MPa i strefy kontrolowanej, o których mowa w § 11 pkt 2-4;
- 2) wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** do **KDW5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW1**: 4,6 – 8,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW2**: 6 – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW3** – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW4**: 7,5 – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW5**: 9,5 – 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenach **KDW2** i **KDW4** wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 4 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 27. 1. Ustala się **teren drogi transportu rolnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga transportu rolnego i leśnego, rozumiana jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych i leśnych;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – szerokość w liniach rozgraniczających 6 – 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – linia kolejowa nr 281;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 16 – 27 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 0,37 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej **KDD**;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

- 3) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 5 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 70%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

**§ 30. 1.** Ustala się **tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja**, oznaczone na rysunku planu symbolami **K1** i **K2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu kanalizacji.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

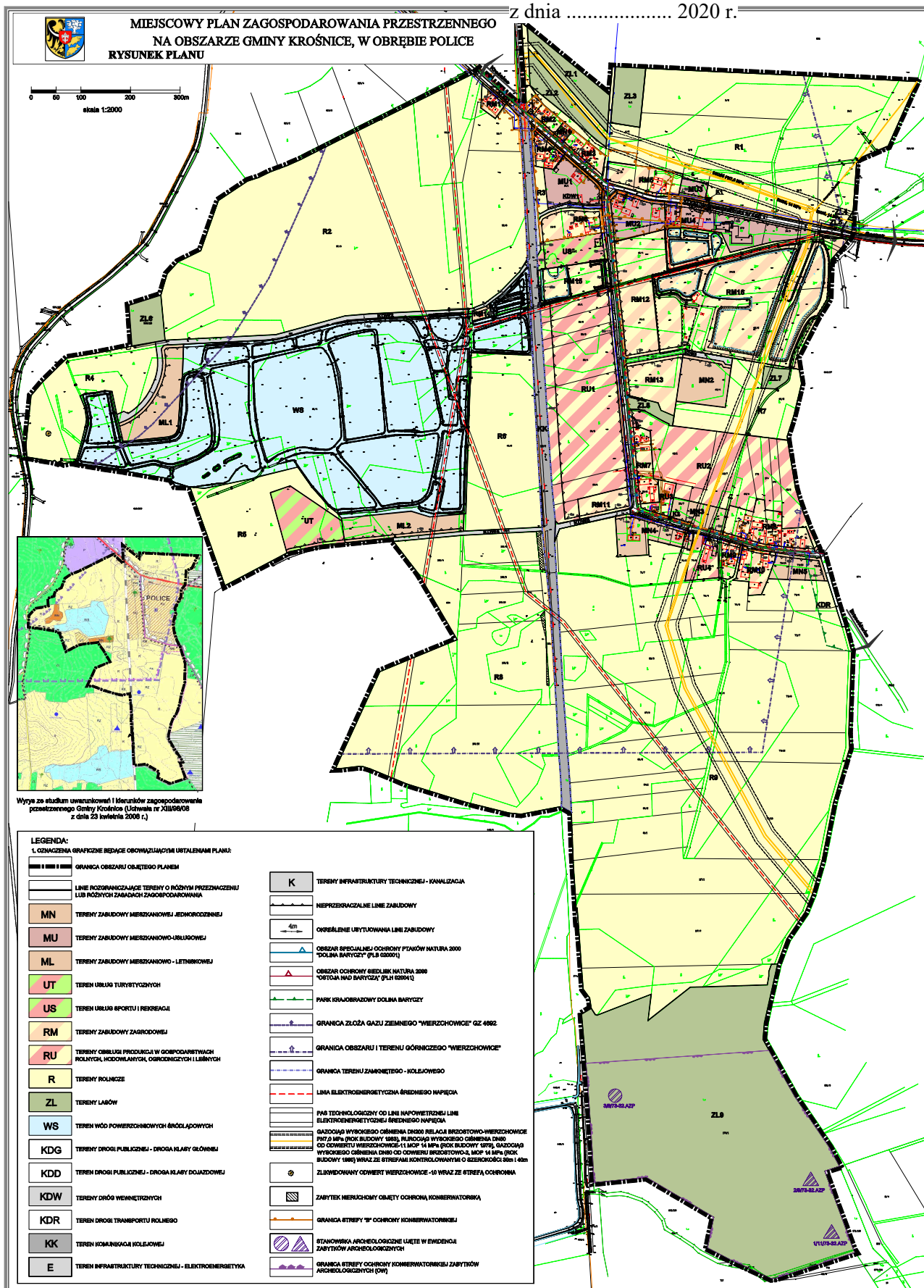
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 3,3 m od linii rozgraniczającej terenu drogi głównej KDG,
  - b) bezpośrednio przy granicy z działką terenu drogi dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych i kącie nachylenia  $25^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
  - b) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym lub grafitowym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 6 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 100%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 31.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293 ze zm.) w wysokości 30%.

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

**§ 33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Krośnice.



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.08.2020 r. do 23.09.2020 r. W wyznaczonym terminie do dnia 7.10.2020 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga w części nieuwzględniona, dotycząca:

- 1) Wprowadzenia w granicach obszaru objętego planem zakazów wynikających z konieczności określenia zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obejmujących:
  - a) zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej na nieruchomościach i na ogrodzeniach nieruchomości,
  - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

2. W dniu 14 października 2020 r. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył uwagę w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o uwzględnieniu w części uwagi oraz nieuwzględnieniu w części uwagi.

§ 2. 1. Wójt Gminy Krośnice, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, postanawiając o nieuwzględnieniu uwagi, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1. Jednocześnie skierował nieuwzględnioną uwagę do rozpatrzenia przez Radę Gminy Krośnice.

2. Po zapoznaniu się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, treścią nieuwzględnionej uwagi oraz uzasadnieniem do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Krośnice, Rada Gminy Krośnice przychyliła się do stanowiska Wójta Gminy Krośnice, rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi w części, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2020 r.

**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 (t. j. Dz.U.2020.293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U.2020.713 ze zm.) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police, w planie nie występują nowe (w stosunku do obowiązujących dotychczas planów) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagające rozstrzygnięcia o zasadach ich finansowania oraz o sposobie ich realizacji.

2. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police, Rada Gminy Krośnice stwierdza brak podstaw do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak w zapisach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr XVII/106/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2020.283 ze zm.).

Celem opracowania planu miejscowego było:

- aktualizacja obowiązujących w obrębie Police miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- pokrycie ustaleniami planu miejscowego dla terenów, na których brak było planu,
- uwzględnienie wniosków,
- doprowadzenie do zgodności w ustaleniach planu z faktycznym zagospodarowaniem niektórych nieruchomości.

Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice” (uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.). Wyznaczone w planie tereny są zgodne z funkcjami przewidzianymi w Studium, bądź z dopuszczoną w Studium ich funkcją alternatywną. Określono w planie również pojedyncze tereny zgodnie z ich stanem faktycznym, zgodnie z zapisami tekstu Studium rozdz. 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów” ust.7: „w przypadku, gdy w dniu wejścia w życie niniejszego studium, na danym obszarze występuje zagospodarowanie funkcją inną niż przewidziana w Studium, dopuszcza się w uzasadnianych przypadkach jej utrzymanie w sporządzanych nowych planach miejscowych bądź innych dokumentach planistycznych”.

3. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe wsi uwzględniono poprzez ograniczenie zabudowy do zabudowy przede wszystkim uzupełniającej, bądź rozszerzającej istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dyszharmonizujących ukształtowany krajobraz.
  - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
    - a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu, niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz zasad ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych,
    - b) zakazanie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
    - c) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu:
      - granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001);
      - granicy obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041);
      - granicy Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”;
      - granicy złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692;

- granicy obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”;
  - d) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2017.1161 ze zm.) nie zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek, w związku z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
  - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego, oraz w maksymalnym stopniu uwzględniono prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
  - 7) W zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
  - 8) Potrzeby interesu publicznego – ze względu na nieznaczny rozwój planowanej zabudowy wsi, ustalenia planu generują niewielką ilość budowy nowych sieci technicznych związanych z realizacją ustaleń planu. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
  - 9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
    - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski do planu, które zostały rozpatrzone,
    - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona,
    - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
  - 10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. Po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych; występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
  5. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ

sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Krośnice” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);
  - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 4 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice, przyjętą w dniu 14 września 2016 r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Zgodnie z dokonaną oceną aktualności miejscowych planów obowiązujących na przeważającym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Wierzchowice” uznano za częściowo aktualny i wymagający zmiany. Pozostałe, punktowe obowiązujące plany miejscowe w większości spełniają wymogi zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy, jednak ich dokładność ustaleń do obowiązujących przepisów prawa i potrzeb inwestycyjnych jest zróżnicowana.
8. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:  
Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja planu nie będzie obciążeniem dla budżetu gminy. Ze względu na wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz istniejącą infrastrukturę drogową wokół terenów zurbanizowanych, nie wystąpi konieczność poniesienia nakładów na ich budowę. Ograniczony zakres i głębokość transformacji projektowanego planu miejscowego, który generalnie powiela dotychczasowy sposób zagospodarowania, nie przyczyni się do wystąpienia znaczących dla budżetu gminy dochodów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Police, wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.