Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXVII/418/2023 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Pierstnica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005 r., zmienionego uchwałami: Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Pierstnica, 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) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu 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 terenu; w ramach przeznaczenia dopuszczalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

4) **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;

5) **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;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu lub zewnętrznej krawędzi jezdni; 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;

7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;

8) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określona w stosunku procentowym.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”;

7) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041);

8) siedliska przyrodnicze;

9) użytek ekologiczny;

10) granica złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692;

11) granica obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”;

12) granica terenu zamkniętego – kolejowego;

13) strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m);

14) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;

15) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

16) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

17) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego i średniego napięcia;

18) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Czeszów-Wierzchowice PN2,5 MPa (rok budowy 1974), wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m;

19) zlikwidowany odwiert Lasowice-3, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m wokół odwiertu;

20) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;

21) granica zespołu dworsko-folwarcznego objętego ochroną konserwatorską;

22) park pałacowy objęty ochroną konserwatorską;

23) nieczynny cmentarz ewangelicki objęty ochroną konserwatorską;

24) granica strefy „A" ochrony konserwatorskiej;

25) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej;

26) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;

27) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW).

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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;

3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni.

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

1) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" (kod obszaru PLH020041), na którym obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

2) część obszaru objętego planem 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);

3) w obszarze objętym planem występują następujące siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony Obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą", których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:

   a) siedlisko przyrodnicze o znaczeniu priorytetowym – łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0),

   b) zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (kod siedliska 6410),

   c) kwaśna buczyna niżowa (kod siedliska 9110),

   d) żyzne buczyny (kod siedliska 9130),

   e) grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (kod siedliska 9170),

   f) kwaśne dąbrowy (kod siedliska 9190),

   g) ekstensywnie użytkowane niżowe łąki świeże (kod siedliska 6510);

4) w obszarach, o których mowa w pkt 3 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

5) na obszarze objętym ustaleniami planu występuje użytek ekologiczny „Bagno”, przedstawiony na rysunku planu, dla którego obowiązują ograniczenia, wynikające z podjętej uchwały Nr XI/79/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 16 stycznia 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego na terenie gminy Krośnice;

6) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą teren parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 150/650/W z dnia 21.09.1990 r., w granicach której obowiązuje:

   a) należy zachować układ funkcjonalno-przestrzenny założenia parkowego i historyczną zieleń,

   b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

   c) zakazuje się podziału nieruchomości,

   d) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;

2) wyznacza się dwie odrębne strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmujące historyczny układ ruralistyczny wsi Pierstnica oraz przysiółka Pierstnica Mała, ujęte w wykazie zabytków, w granicach których obowiązuje:

   a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne),

   b) 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,

   c) 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,

   d) nowa zabudowa nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

   e) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe w kolorze ceglastym lub szarym, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną lub cementową; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dla przysiółka Pierstnica Mała dopuszcza się dodatkowo stosowanie pokrycia materiałem imitującym dachówkę,

   f) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub gontem w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,

   g) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; dla budynków o funkcji gospodarczej o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,

   h) zakazuje się wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej powstałej przed 1945r.,

   i) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),

   j) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów,

   k) zakazuje się stosowania betonowych przęseł ogrodzeniowych,

l) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,

m) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

n) dla zespołu pałacowo-folwarcznego, ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:

- należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz poszczególne jego komponenty,

- nowe obiekty w obrębie zespołu dopuszczalne w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy; winny być wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,

- obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; ich rozbiórka możliwa jest w przypadku złego stanu technicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- dopuszcza się przebudowę i adaptację obiektów historycznych tworzących zespół przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;

3) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego – parku pałacowego w zespole pałacowo-folwarcznym (dz. nr 596/2), wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 150/650/W z dnia 21.09.1990 r., którego ochronę określają przepisy odrębne;

4) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków we wsi Pierstnica:

a) szkoła, ob. budynek mieszkalny, nr 1

b) zespół pałacowo-folwarczny, nr 2b-d:

- budynek mieszkalny, nr 2b,

- budynek mieszkalny, nr 2d,

- obora, nr 2d,

- owczarnia, nr 2d,

c) budynek mieszkalny, nr 6,

d) budynek mieszkalny, nr 14,

e) budynek mieszkalny, nr 20,

f) budynek mieszkalny, nr 25,

g) obora, nr 25,

h) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 26,

i) obora w zagrodzie, nr 26,

j) budynek gospodarczy w zagrodzie, nr 27,

k) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 27,

l) budynek gospodarczy w zagrodzie, nr 27a,

m) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 27a,

n) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 28,

o) obora w zagrodzie, nr 28,

p) stodoła w zagrodzie, nr 28,

q) budynek mieszkalny, nr 33,

r) stodoła, nr 36,

s) budynek mieszkalny, nr 37;

5) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków we wsi Pierstnica Mała:

   a) stodoła, nr 5,

   b) budynek mieszkalny, nr 13;

6) wobec obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 4 i 5 obowiązują wymogi:

   a) należy zachować historyczną formę, 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, które należy zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

   e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

   f) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;

7) obejmuje się ochroną konserwatorską nieczynny cmentarz ewangelicki (dz. nr 183), oznaczony na rysunku planu, figurujący w wykazie zabytków, wobec którego obowiązują wymogi:

   a) cmentarz należy zachować jako teren zielony, dopuszcza się jego ogrodzenie w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot),

   b) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

   c) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarza, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,

   d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

   e) dla terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego ustala się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują zapisy pkt 11;

8) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;

9) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

   a) 1/5/73-32 AZP cmentarzysko ciałopalne, epoka brązu – halsztat,

   b) 3/13/73-32 AZP cmentarzysko szkieletowe, okres wpływów rzymskich,

   c) 5/14/73-32 AZP cmentarzysko ciałopalne, okres wpływów rzymskich,

   d) 6/10/73-31 AZP cmentarzysko szkieletowe, okres wpływów rzymskich,

   e) 7/19/73-31 AZP osada?, epoka brązu - halsztat; osada?, okres wpływów rzymskich; osada?, wczesne średniowiecze,

   f) 8/12/73-32 AZP cmentarzysko ciałopalne, okres wpływów rzymskich II-III w,

   g) 9/12/73-31 AZP osada?, okres wpływów rzymskich; osada?, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, nieokreślona,

   h) 12/15/73-32 AZP ślad osadnictwa, epoka brązu - halsztat; osada, okres wpływów rzymskich; ślad osadnictwa, pradzieje; nieokreślona, nieokreślona,

i) 15/7/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, PŚR XIV-XV w; ślad osadnictwa, PŚR-ON XV-XVI w; ślad osadnictwa, ON XVI-XVIII w, instalacja odwadniająca XIX-XX w,

j) 21/8/73-31 AZP ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze,

k) 22/9/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, późne średniowiecze,

l) 23/17/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; osada?, wczesne średniowiecze późne fazy; ślad osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, nieokreślone,

m) 24/18/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze późne fazy; ślad osadnictwa, późne średniowiecze,

n) 25/11/73-31 AZP osada?, epoka brązu - halsztad,

o) 26/4/73-31 AZP ślad osadnictwa, epoka brązu - halsztad; ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, późne średniowiecze,

p) 27/16/73-32 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

10) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, o nie potwierdzonej lokalizacji:

a) 2/13/73-31 AZP nieokreślona, wczesne średniowiecze,

b) 4/14/73-31 AZP osada?, wczesne średniowiecze,

c) 13/15/73-31 AZP osada?, okres wpływów rzymskich,

d) 14/16/73-31 AZP nieokreślona, halsztat;

11) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) o zasięgu określonym na rysunku planu;

12) 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 komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami: 1-2KDZ, 1-3KDL i 1-11KDD;

2) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1-4US;

3) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UK;

4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR;

5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1-2ZP;

6) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem CZ.

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 oraz urządzeń technicznych;

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych usługowych.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7, 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) na terenach US, UK, 1-2ZP dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) 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) 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;

3) inwestycje realizowane w obrębie ww. terenów górniczych powinny uwzględniać możliwość istnienia infrastruktury związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem;

4) uwzględnia się granicę terenu zamkniętego ustalonego decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na którym usytuowana jest linia kolejowa.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

      - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

   b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

      - 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

      - 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MN-U oraz terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub zagrodowej MN-U-RZM (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):

   a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

      - 18 m dla zabudowy wolnostojącej i usługowej,

      - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

   b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

      - 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

      - 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

      - 1500 m^2 dla zabudowy usługowej;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, oznaczonych symbolem MN-RZM (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):

   a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,

   b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m^2;

4) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolem ML oraz terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych symbolem ML-UT:

   a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

   b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2;

5) na terenach usług, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (nie dotyczy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych), oznaczonych symbolami: U, UT, US, UK, U-RZP:

   a) minimalna szerokość frontu działki –18 m,

   b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2;

6) na terenie produkcji lub terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonym symbolem P-RZP (nie dotyczy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych):

   a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

   b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2;

7) na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem 3-4RZM - dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług handlu, rzemieślniczych, gastronomii:

   a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,

   b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m^2;

8) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

   a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

   b) minimalna powierzchnia działki – 4 m^2;

9) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych 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: 1-41RN, 1-14WS, zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;

2) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Czeszów-Wierzchowice PN2,5 MPa (rok budowy 1974), wzdłuż którego przebiega strefa kontrolowana, określona w przepisach odrębnych, wynosząca 40 m dla parkingów dla samochodów, tj. 20 m na stronę od osi gazociągu;

3) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz sposób zagospodarowania w obrębie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz przebiegu jego strefy kontrolowanej, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w strefie kontrolowanej wyznaczonej dla tego gazociągu przestają być wiążące;

4) na terenie oznaczonym symbolem 1L znajduje się zlikwidowany odwiert Lasowice-3, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów;

5) wyznacza się strefę ochronną od obszaru kolejowego (20 m), w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

6) wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:

   a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia 110kV - 22 m (po 11 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

   b) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

   c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (0,4 kV) - 7 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach),

d) dla linii kablowych niskiego i średniego napięcia (do 20 kV) – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

7) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 6 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi;

8) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie technologicznym wyznaczonym dla tej linii oraz odnoszące się do tej linii i jej pasa technologicznego oznaczenia na rysunku planu przestają być wiążące;

9) dopuszcza się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania linii, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 6 lit. d należy stosować odpowiednio;

10) przy rozmieszczaniu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami: 15RN, 17-18RN, 23RN, 27-30RN, 34RN, 38-39RN, obowiązuje:

a) zachowanie od strony terenów lasów: 1L, 3-4L, 7L, 10L, 17-28L, 32-33L, 39L, 46L, 49-51L, 54-59L i wód powierzchniowych śródlądowych: 4WS, 7WS, 9-10WS, 12WS, 14WS, strefy o szerokości minimum 100 m, wolnej od urządzeń technicznych,

b) stosowanie rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy, a także ustawianie paneli fotowoltaicznych w sposób niepowodujący odbłysków w stronę torów kolejowych.

§ 12. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:

1) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy";

2) K141 „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”;

3) K161 „Rozbudowa podziemnego magazynu gazu Wierzchowice”.

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

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy zbiorczej 1KDZ, lokalnej 3KDL, dojazdowej 1KDD i drogą wewnętrzną 1KR;

2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz teren komunikacji kolejowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:

a) droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1451D oznaczona 1KDZ,

b) droga klasy zbiorczej oznaczona 2KDZ,

c) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej oznaczone 1-3KDL,

d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone 1-11KDD,

e) drogi wewnętrzne, oznaczone 1-18KR,

f) teren komunikacji pieszej oznaczony KPP,

g) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony KK;

3) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia terenu, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m;

4) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 14. 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 budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem, zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii, o których mowa w pkt 13,

   b) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;

5) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

   a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;

6) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

   a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków,

   b) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej lub 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,

   c) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków,

   e) zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwodnieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

   b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,

   c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwodnieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii, o których mowa w pkt 13;

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;

13) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii (OZE), przy czym:

a) moc zainstalowana urządzeń OZE nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych – w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,

b) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru, z wyłączeniem turbin wiatrowych o mocy nie większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** do **16MN**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) dopuszczalne:

a) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

b) na terenach: 1-2MN, 4MN, 7-13MN zabudowa zagrodowa.

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

1) usługi, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a należy lokalizować jako wolnostojące i wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizowanie wiat;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) na terenach 12MN i 14MN 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;

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

6) 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 2 lit. e,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°45°,

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,

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;

7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 30% na terenach 3MN, 12-14MN,

b) 25% na terenach 1-2MN, 5MN, 7-11MN, 15-16MN,

c) 20% na terenach 4MN, 6MN;

9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,5 na terenach 3MN, 12-14MN,

b) 0,4 na terenach 1-2MN, 5MN, 7-11MN, 15-16MN,

c) 0,3 na terenach 4MN, 6MN;

10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:

a) 50% na terenach 3MN, 12-14MN,

b) 60% na terenach 1-2MN, 5MN, 7-11MN, 15-16MN,

c) 70% na terenach 4MN, 6MN;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, przy czym:

a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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) na terenach: 1-2MN, 4MN, 7-13MN dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m^2 do 20m^2,

c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U** do **4MN-U**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego;

3) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa na terenach 2-4MN-U.

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

1) dopuszcza się lokalizację wiat;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) na terenach 2-4MN-U 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,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,

c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,

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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

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

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:

a) 50% na terenach 1-2MN-U, 4MN-U,

b) 40% na terenie 3MN-U;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m^2 dla usług, przy czym:

a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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) na terenach 2-4MN-U dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,

c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,

d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 17. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U-RZM**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego;

3) zabudowa zagrodowa.

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

1) dopuszcza się lokalizację wiat;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) 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,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,

c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,

f) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m^2 dla usług, przy czym:

a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m^2 dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 20 DJP;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,

c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m^2 do 20m^2,

d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 18. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-RZM** do **18MN-RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) zabudowa zagrodowa;

3) dopuszczalne – usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.

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

1) dopuszcza się lokalizację wiat;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) na terenach 4MN-RZM, 11-12MN-RZM, 14MN-RZM, 16-17MN-RZM, 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 2 lit. e,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,

f) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m^2 dla usług, przy czym:

a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:

a) 10 DJP na terenach 1-7MN-RZM, 9-18MN-RZM,

b) 40 DJP na terenie 8MN-RZM;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,

c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,

d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ML** do **10ML** dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 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,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30°-45°,

c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20^0-45^0,

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,

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 15 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 15%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

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,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;

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 § 14.

§ 20. 1. Ustala się **tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ML-UT** do **4ML-UT** dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

1) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

2) usługi turystyki;

3) dopuszczalne:

a) usługi handlu detalicznego, gastronomii, jako towarzyszące usługom turystyki, w wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat) lub samodzielnie w budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego,

b) na terenach 2-3ML-UT - wody powierzchniowe śródlądowe, rozumiane jako staw rekreacyjny o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie przekraczającej 2 m.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem dopuszczalnym;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

   a) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

   b) dla usług turystyki – 10 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,

   b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30°-45°,

   c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20^0-45^0,

   d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,

   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) 15 m dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

   b) 30 m dla usług turystyki;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

   a) 15% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

   b) 20% dla usług turystyki;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

   a) 0,3 dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

   b) 0,4% dla usług turystyki;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:

   a) 60% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

   b) 50% dla usług turystyki;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

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,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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 parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki,

c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m^2 do 20m^2,

d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 21. 1. Ustala się **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,

c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20^0-45^0,

d) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,

f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a-c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 40%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,8;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

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

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m^2 do 20m^2,

b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

d) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 22. 1. Ustala się **tereny usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT** do **4UT**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) usługi turystyki;

2) dopuszczalne:

a) usługi handlu detalicznego i gastronomii, w wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat) lub samodzielnie w budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego,

b) wody powierzchniowe śródlądowe na terenach: 1UT, 3-4UT.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu i dopuszczalnym przeznaczeniem;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30°-45°,

c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20^0-45^0,

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym,

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 30 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

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,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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 6m^2 do 20m^2,

c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 23. 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US** do **4US**, dla których obowiązuje następujące przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty związane z funkcją terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, obiekty higieniczno-sanitarne, wiaty).

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;

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 2 lit. e,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,

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) 20 m na terenach 1-2US, 4US,

b) 50 m na terenie 3US;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) 80% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na terenie 2US,

b) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na terenach 1US, 3-4US.

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,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od $6m^2$ do $20m^2$,

b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od $21m^2$ do $50m^2$,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte $50m^2$ powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

d) w obiektach usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 24. 1. Ustala się **teren usług kultury i rozrywki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) usługi kultury i rozrywki;

2) dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację wiat;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,

c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,

d) dla budynków gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

e) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę,

f) 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 35 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 35%;

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

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym:

a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m^2, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od $6m^2$ do $20m^2$,

b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

d) w obiektach usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 25. 1. Ustala się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie – usługi kultu religijnego.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,

c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,

d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę,

e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 60%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,2;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 10%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania; miejsca do parkowania należy organizować na przyległym terenie parkingu KOP.

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 26. 1. Ustala się **teren usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-RZP**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,

c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 30^0-45^0,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,

f) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

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

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy usługowej: 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP;

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

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od $6m^2$ do $20m^2$,

b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od $21m^2$ do $50m^2$,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte $50m^2$ powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

d) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,

e) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki,

f) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

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 § 14.

§ 27. 1. Ustala się **teren produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **P-RZP**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) produkcja: przemysłowa, składy i magazyny;

2) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,

c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,

f) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy produkcyjnej: 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3000 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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) – 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych lub w obiektach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

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 § 14.

§ 28. 1. Ustala się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi zbiorcze w ciągu drogi powiatowej nr 1451D.

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

1) określa się parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 7–19 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDZ,

b) 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu dla terenu 2KDZ;

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) ścieżek rowerowych,

c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zieleni urządzonej;

4) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** do **3KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie – droga lokalna 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 lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 7,1–17,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDL,

b) 10,4–15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 2KDL,

c) 7,4–15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 3KDL;

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) ścieżek rowerowych,

c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zieleni urządzonej;

4) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 30. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** do **11KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi dojazdowe w ciągu dróg gminnych.

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:

a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KDD: 8-10,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 2KDD: 4,5-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KDD: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KDD: 11,4-15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 5KDD: 7,4-13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KDD: 6-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

g) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 7KDD: 6,3-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

h) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 8KDD: 7,6-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

i) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 9KDD: 5-15,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

j) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 10KDD: 5,1-14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

k) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 11KDD: 9,2-15,1 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) ścieżek rowerowych,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zieleni urządzonej;

4) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 31. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR** do **18KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca 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 1KR: 11,2-12,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KR: 3,7-4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KR: 8-10,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KR: 4,7-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 5KR: 5,9-6,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KR: 8-18,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

7) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 7KR: 6,3-9,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

8) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 8KR: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

9) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 9KR: 7-14,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

10) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 10KR: 3,6-25,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

11) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 11KR: 5,1-8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

12) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 12KR: 7,1-10,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

13) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 13KR: 3,5-4,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

14) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 14KR: 7,3-13,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

15) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 15KR: 3,8-12,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

16) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 16KR: 4,9-6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

17) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 17KR: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

18) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 18KR: 5,6-5,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

19) 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) ścieżek rowerowych,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zieleni urządzonej;

20) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

21) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 32. 1. Ustala się **teren komunikacji pieszej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – komunikacja piesza.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3-4 m;

2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej;

3) maksymalna wysokość budowli - 6 m;

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 33. 1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – komunikacja kolejowa i szynowa w ciągu linii kolejowej nr 281.

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

1) dopuszcza się budowle kolejowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 30 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,6 –67 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 34. 1. Ustala się **teren parkingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – teren parkingu.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) obowiązuje nawierzchnia utwardzona;

3) maksymalna wysokość budowli - 6 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;

5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 35. 1. Ustala się **tereny elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE** do **4IE**, dla których obowiązuje przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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 z dopuszczeniem dachu płaskiego na terenach 1-3IE,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi:

- do 45° dla terenów 1-3IE,

- 35°-55° dla terenu 4IE,

c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 36. 1. Ustala się **teren pompowni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – pompownia ścieków.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych i kącie nachylenia 25°-45°,

b) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym, czarnym lub szarym;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 70%;

5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;

6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,005;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 37. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN** do **41RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna – w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych,

b) na terenach oznaczonych: 15RN, 17-18RN, 23RN, 27-30RN, 34RN, 38-39RN – elektrownia słoneczna, rozumiana jako wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW – wyłącznie na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, przy zachowaniu warunków, o których mowa w § 11 pkt 10.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów – maksymalna wysokość budowli:

1) 10 m na terenach oznaczonych: 1-14RN, 19-22RN, 24-26RN, 31-33RN, 35-37RN, 41RN;

2) 50 m na terenach oznaczonych: 15-18RN, 23RN, 27-30RN, 34RN, 38-40RN.

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

1) obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;

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

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 38. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM** do **14RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na terenach: 1RZM, 3RZM, 8RZM,

b) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenach: 1-8RZM, 11-13RZM,

c) grunty orne oraz uprawy,

d) łąki i pastwiska.

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

1) dopuszcza się lokalizację wiat;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

a) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

b) 12 m dla silosów na materiały sypkie – w przypadku ich lokalizacji poza strefą „B" ochrony konserwatorskiej;

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 2 lit. e,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,

c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich, o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,

f) 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 w budynkach mieszkalnych,

b) 40 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach 1-8RZM, 13-14RZM,

c) 70 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach 9-12RZM;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 30% na terenach 2-4RZM, 7-8RZM, 11-13RZM,

b) 20% na terenach 1RZM, 5-6RZM, 9-10RZM,

c) 10% na terenie 14RZM;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,5 na terenach 2-4RZM, 7-8RZM, 11-13RZM,

b) 0,3 na terenach 1RZM, 5-6RZM, 9-10RZM,

c) 0,15 na terenie 14RZM;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,003;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:

a) 30% na terenach 2-4RZM, 7-8RZM, 11-13RZM,

b) 50% na terenach 1RZM, 5-6RZM, 9-10RZM,

c) 80% na terenie 14RZM;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1500 m² dla zabudowy usługowej, przy czym:

a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 10, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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) 10 DJP na terenach 1-6RZM, 8RZM, 10RZM, 13-14RZM,

b) 40 DJP na terenach 7RZM, 9RZM, 11-12RZM;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,

c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m^2 do 20m^2,

d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,

f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 39. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej lub lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM-L** do **3RZM-L**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa zagrodowa,

2) teren lasu, a w szczególności budynki i budowle wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej;

3) dopuszczalne:

a) usługi turystyki, sportu i rekreacji na terenach 1-2RZM-L,

b) grunty orne oraz uprawy na terenach 1-2RZM-L,

c) łąki i pastwiska,

d) wody powierzchniowe śródlądowe na terenie 3RZM-L.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację wiat;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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,

   b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,

   c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

   d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

   e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,

   f) 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 25 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%.

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) 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 związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

   b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

   b) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach gospodarki leśnej,

   c) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,

d) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki,

e) 2 miejsca dla usług sportu i rekreacji prowadzonych na powierzchni od 6m^2 do 20m^2,

f) 3 miejsca dla usług sportu i rekreacji prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2,

g) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług sportu i rekreacji + 3 miejsca postojowe,

h) w obiektach usługowych sportu i rekreacji o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

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 § 14.

§ 40. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** do **14WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) dopuszczalne:

a) łąki i pastwiska,

b) infrastruktura techniczna – w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje zachowanie cieków i obszarów wodno-błotnych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: maksymalna wysokość budowli – 6 m.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 41. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** do **60L**, dla których obowiązuje przeznaczenie – lasy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

a) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych;

2) maksymalna wysokość dostrzegalni przeciwpożarowych – 50 m;

3) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;

4) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

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 § 14.

§ 42. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** do **17ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zieleń naturalna;

2) dopuszczalne:

a) łąki i pastwiska,

b) infrastruktura techniczna – w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość budowli – 8 m,

b) zadrzewianie i zakrzewianie gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

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 § 14.

§ 43. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

2) maksymalna wysokość budowli:

a) 8 m na terenie 1ZP,

b) 6 m na terenie 2ZP;

3) na terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

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) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenów należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie 2ZP obowiązują zapisy, o których mowa w § 7 pkt 1.

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

1) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania ze względu na brak takiej potrzeby;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. d.

§ 44. 1. Ustala się **teren cmentarza zamkniętego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **CZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) cmentarz zamknięty;

2) dopuszczalne – zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują zapisy, o których mowa w § 7 pkt 7.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 45. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 46. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

§ 47. 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, W OBRĘBIE PIERSTNICA

RYSUNEK PLANU

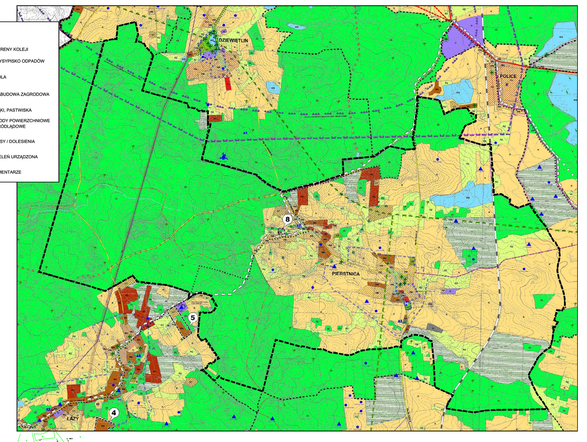
0 50 100 200 300 400 500m

SKALA 1:2000

Układ współrzędnych:
EPSG:2177 - ETRS89 - Pulkovo 1942(58) strefa 6

LEGENDA:

MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA MIEJSCOWA
U	USŁUGI
UT	USŁUGI TURYSTYKI
US	USŁUGI SPORTU I REKREACJI
UK	USŁUGI PUBLICZNE
PG	PRODUKCJA, SKŁADY, MAGAZYNY
KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KK	TERENY KOLEJ
IO	WYSYPISKO ODPADÓW
R	ROLA
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
RZ	UŻYTKI PASTEWNE
WS	WODY STANDARDOWE
ZL	LASY I OLESIENIA
ZP	ZIELEŃ URZĄDZONA
CM	CMENTARZE



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, wraz z jego późniejszymi zmianami

LEGENDA:

1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
MN-UT	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
MN-RZM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
ML	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
ML-UT	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
U	TERENY USŁUG
UT	TERENY USŁUG TURYSTYKI
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
UK	TERENY USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
UR	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
(U-RZP	TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
P-RZP	TERENY PRODUKCJI LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
KDZ	TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
KDL	TERENY DRÓG LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
KR	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
KPP	TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
KK	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
KOP	TEREN PARKINGU
IE	TERENY ELEKTROENERGETYKI
IKP	TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
RN	TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
RZM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RZM-L	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB LASU
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
L	TERENY LASÓW
ZN	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
CZ	TEREN CMENTARZA ZWIERZĘCEGO
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OKREŚLENIE UDTUTKOWANIA NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY
	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA BARYCZY"
	GRANICA OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 "OSTOJA NAD BARYCZĄ" (PLH020041)
	SIEDLISKA PRZYRODNICZE
	UŻYTEK EKOLOGICZNY
	GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "WIEDZIECHOWICE" GZ 4992
	GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "WIEDZIECHOWICE"
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO - KOLEJOWEGO
	STREFA OCHRONNA OD OBSZARU KOLEJOWEGO (20 m)
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAPOWIETRZNEJ WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN400 RELACJI CIESZÓW-WIEDZIECHOWICE PN7,5 MPa (ROK BUDOWY 1974), WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 40m
	ŻŁOBKOWANY ODWIERT LASOWICE-3, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ O PROMIENIU 0,5 m WOKÓŁ OSI OTWORU
	ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	GRANICA ZESPOŁU ZABYTKOWO- POŁAWCZEGO OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	PARK PAŁACOWY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	NIECZYNNY CMENTARZ EWANGELICKI OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, podkładowa z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatu, ul. Wojska Polskiego 76, Miłkowice w ODSAV:POWIAT,MIEJSCOWOŚCI_6111_0

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DzU.2023.1688), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 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 Pierstnica został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7.11.2023 r. do 28.11.2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 12.12.2023 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione.

§ 2. W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2024 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.2023.977 ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.2023.1688), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.)

UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Pierstnica, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr LXVII/418/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U.2021.2404) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.2023.977 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 (Dz.U.2023.1094 ze zm.). Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ projekt planu miejscowego został przekazany do uzgadniania i opiniowania przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

   Celem opracowania planu miejscowego było:
   - aktualizacja obowiązującego w obrębie Pierstnica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2003 roku,
   - uwzględnienie wniosków do planu,
   - umożliwienie realizacji gminnych inwestycji celu publicznego,
   - 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 XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005, zmieniona uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 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, lub funkcją wyznaczoną we wcześniejszych planach miejscowych, co jest zgodne 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 miejscowości 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 dysharmonizujących 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 o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniem gazu podziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";
c) uwzględnienie położenia części obszarów objętych planem w zasięgu:
   - 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 (Dz.U.2021.1326 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 miejscowości, 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 wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone,
   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, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone 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. Występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
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. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);
   2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Pierstnica", 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 Pierstnica", 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 Pierstnica 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 przyjęta w dniu 14 września 2016 r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący w obszarze obrębu Pierstnica miejscowy plan zagospodarowana przestrzennego w obrębach wsi Pierstnica i Suliradzice przyjęty uchwałą nr XI/67/03 Rady Gminy Krośnice z dnia 29 grudnia 2003 r. w znacznej mierze utracił aktualność.
8. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

   Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja planu będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. Ograniczony zakres i głębokość transformacji projektowanego planu miejscowego, który generalnie powiela dotychczasowy sposób zagospodarowania, nie przyczynia się do wystąpienia znaczących dla budżetu gminy skutków finansowych.

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 Pierstnica, wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.