Elektronicznie podpisany przez:
Piotr Morawek
dnia 15 lutego 2024 r.

UCHWAŁA NR LXXXV/528/2024
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 15 lutego 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 m² 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 m² 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 6m² do 20m²,

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

d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

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 - Pas nr 6 (6°) - Układ 1992 strefa 6

LEGENDA:

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
MU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA MIESZANA
U	USŁUGI
UT	USŁUGI TURYSTYKI
US	USŁUGI SPORTU I REKREACJI
UK	USŁUGI PUBLICZNE
P	PRODUKCJA, SKŁADY, MAGAZYNY
KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KK	TERENY KOLEJOWE
O	WYSYPISKO ODPADÓW
R	ROLA
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
RZ	UŻYTKI OGRODNICZE
WS	WODY STANOWISKOWE
ZL	LASY
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
- (-I)-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 ZWARNIĘTEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OKREŚLENIE UBYTUJOWANIA NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY
- GRANICA PAŃSTWA/GRANICA PRZEJŚCIA GRANICZNEGO
- GRANICA OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 "OSTOJA NAD BARYCZĄ" (PLH020041)
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE
- UŻYTEK EKOLOGICZNY
- GRANICA ZLEWNI RZEKI BARYCZ
- GRANICA ZLEWNI RZEKI BARYCZ
- GRANICA ZLEWNI RZEKI BARYCZ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXV/528/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXV/528/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXV/528/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

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.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek