DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 maja 2020 r.

Poz. 2996

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2020-05-06 13:02:17

UCHWAŁA NR XX/133/2020
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293) oraz w związku z uchwałą nr IV/27/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czarnogoździce i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (uchwała nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czarnogoździce.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czarnogoździce jest załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:2000.

3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego i załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych są częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czarnogoździce.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

6) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji);

8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);

9) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;

10) **odpowiedniej ilości miejsc postojowych –** rozumie się przez to minimum: dwa miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m^2 do 20 m^2, 3 miejsca dla usług prowadzonych na pow. od 21 m^2 do 50 m^2, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług plus 3 miejsca postojowe. Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) symbole określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

2. Oznaczenia informacyjne:

1) granica Gminy Krośnice;

2) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” kod PLB 020001;

3) granica GZWP nr 303”Dolina Baryczy – Głogów (E)”;

4) granica podziemnego magazynu gazu ziemnego „Wierzchowice”;

5) granica złoża gazu ziemnego „Wierzchowice W”;

6) linia sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;

7) linia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania,

8) lokalizacje słupowych stacji transformatorowych lub stacji transformatorowych bez wydzielonej działki;

9) gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;

10) gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu – przeznaczony do wyłączenia z eksploatacji;

11) gazociąg DN150 MOP 6,3 MPa;

12) nieczynne gazociągi;

13) odwierty gazowe;

14) wodociąg DN 80;

15) numer drogi wojewódzkiej;

16) stanowiska roślin chronionych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i należy realizować przez:

a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;

2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania terenu;

3) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym ma respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;

2) w związku z lokalizacją całość obszaru objętego planem w obrębie terenu górniczego „Wierzchowice", ustanowionego koncesją nr 11/95 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 22.05.1995r., znak: BKG/MN/844/95, udzielonej na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego w górotworze dopuszcza się prowadzenie robót niezbędnych do wykonywania zapisów tej koncesji w zakresie zgodnym z ustaleniami w/w koncesji;

3) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy 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, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć zrealizowanych i realizowanych w ramach „inwestycji towarzyszących" związanych z budową terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, objętych ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu w Świnoujściu (t.j. Dz.U.2019.1554);

4) 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;

5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN, MNU, RM i MNL;

6) obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach:

a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy",

b) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą", kod PLH 020041,

c) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000: PLB 020001 „Dolina Baryczy" - część obszaru;

7) na obszarach, o których mowa w pkt 6 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

8) uwzględnia się stanowiska roślin chronionych, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu, ochrona ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 - „Pradolina Barycz-Głogów E" (głębokość zalegania warstw wodonośnych 2 m-140 m, średnia 10 m) - objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej;

10) nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zasady ochrony krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

a) w celu ograniczenia rozproszenia zabudowy należy w pierwszej kolejności zabudowywać działki, które sąsiadują z istniejącą zabudową,

b) zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolno stojącej na nieruchomościach i na ogrodzeniach nieruchomości,

c) zakaz wykonywania elewacji budynków z materiałów sztucznych,

d) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

e) obowiązuje konieczność nawiązania gabarytami, formą architektoniczną, materiałem i kolorystyką nowej zabudowy do zabudowy istniejącej,

f) zakaz lokalizacji pionowych dominant krajobrazowych,

g) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych,

h) minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla poszczególnych terenów zostały określone w § 15.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 15 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

3. Zagospodarowanie obszaru oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz. Ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury i obiekty kubaturowe nie powinny znacznie przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznej części wsi. Zamierzenia inwestycyjne należy planować w taki sposób, aby nie została zaburzona ekspozycja zabytkowej części miejscowości.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się strefę **„B" ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny** miejscowości ujęty w wykazie zabytków, obowiązuje:

1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);

2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;

3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;

4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno- lub dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi

kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek bądź garaż); obowiązuje dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45^{o}; dla budynków o wysokości poniżej 4m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia mniejszym niż wyżej wskazany; konstrukcja budynków murowana, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); dla mniejszych budynków o funkcji gospodarczej (wysokość poniżej 4 m) dopuszcza się konstrukcję drewnianą; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym; dla budynków o wys. poniżej 4 m, o kącie nachylenia dachu mniejszym niż wyżej wskazany, dopuszcza się pokrycie papą lub gontem, wyklucza się tu stosowanie blachy; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;

5) dla zabudowy adaptowanej i przekształcanej (przebudowy, rozbudowy, nadbudowy) należy przewidzieć rozwiązania odpowiednie dla lokalnej tradycji budowlanej w zakresie gabarytów, formy i stosowanych materiałów; efektem przekształceń nie może być zabudowa górująca skalą nad okolicznymi obiektami ani też wyróżniająca się na tle innych obiektów pod względem rozwiązań architektonicznych;

6) **dla zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego** ujętego w wykazie zabytków dodatkowo obowiązuje:

a) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz jego poszczególne komponenty,

b) nowe obiekty dopuszczane są w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy. Winny być one wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,

c) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych,

d) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych reliktów archeologiczno-architektonicznych (np. relikty historycznej zabudowy - mury, piwnice) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy i innych historycznych obiektów,

e) obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; ich rozbiórka możliwa jest wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego, kwalifikującego dany obiekt do wyburzenia; przebudowę i adaptację niniejszych obiektów dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,

f) należy dążyć do uporządkowania założenia - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego.

2. Na obszarze opracowania zlokalizowane są obiekty budowlane figurujące w **wykazie zabytków**, dla których obowiązuje:

1) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historycznie materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny. Rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w wypadku ich szczególnie złego stanu technicznego; zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków);

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

3) wykaz obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Wiek	Karta ewidencyjna
1.	Czarnogoździce	**Historyczny układ ruralistyczny**			
2.		**Cmentarz rodowy**	na zachód od wsi	p. XX	karta
3.		**Cmentarz poewangelicki**	na zachód od wsi	I poł. XIX	karta
4.		**Zespół dworsko-folwarczny:**		Poł. XVIII, p. XIX	biała
a)		Dwór, ob. mieszkania	nr 22		

b)		Park dworski wraz z aleją kasztanową			
c)		Folwark:			
d)		Stajnia, od. chlewnia i mieszkania			
e)		Stodoła, ob. magazyn			
f)		Bud. gosp., ob. chlewnia			
g)		Obora, ob. chlewnia			
h)		Bud. mieszkalny	nr 24		
i)		Bud. gosp., ob. warsztaty			

3. Dla zabytkowych nieczynnych cmentarzy oznaczonych symbolem ZC ustanawia się stanowiska archeologiczne. Ustalenia zawarte są w § 14.

4. **Stanowiska archeologiczne.** W obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;

2) wyznacza się stanowiska archeologiczne:

Lp.	Miejscowość	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Rodzaj stanowiska	Chronologacja
1.	Czarnogoździce	Aktab WSPŚ 1 syg. 733, s. 528-529		Znalezisko luźne popielnice	Nieokreślone
2.		AZP 72-31	2/43	Grodzisko	Późne średniowiecze
3.			13/54	Punkt osadnictwa Punkt osadnictwa	Kultura łużycka Wczesne średniowiecze VIII-X w.
4.			1/64	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia
5.			2/65	Ślad osadnictwa Punkt osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Punkt osadnictwa Ślad osadnictwa	Epoka kamienia Kultura łużycka Kultura przeworska Okres lateński ? Kultura przeworska Okres wczesnorzymski ? Pradzieje Średniowiecze
6.			3/66	Punkt osadnictwa	Pradzieje
7.			5/68	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Średniowiecze
8.			6/69	Ślad osadnictwa Punkt osadnictwa Punkt osadnictwa Ślad osadnictwa	Kultura przeworska Okres przedrzymski Pradzieje Wczesne średniowiecze X-XIII w. Średniowiecze
9.			7/70	Ślad osadnictwa	Pradzieje
10.			8/71	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Kultura łużycka Wczesne średniowiecze VIII-X w.
11.			9/72	Cmentarzysko ciałopalne	Kultura łużycka
12.			7/79	Ślad osadnictwa	Pradzieje

5. Dla części obszaru objętego opracowaniem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

1) tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG;

2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;

3) teren ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ;

4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;

5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów malej architektury oraz urządzeń technicznych.

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

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) całość opracowania planu, znajduje się w zasięgu **obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”**, dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych, na obszarze tym znajduje się:

a) Ośrodek Centralny Wierzchowice (nazwany dalej OC Wierzchowice) z instalacją technologiczną,

b) Ośrodek grupowy B,

c) Gazociągi i inne obiekty liniowe czynne:

- Wiązka od OC Wierzchowice do odwiertów Ośrodka Grupowego A współbieżnie przebiegających 5 gazociągów stalowych DN 150 oraz towarzyszący im metanolociąg DN 40, MOP 20 MPa, rok budowy 2002,

- Rurociąg wody złożowej DN 80 relacji OC Wierzchowice do Ośrodka Grupowego W, rok budowy 2001, MOP 13 MPa wraz z towarzyszącym im przewodem telekomunikacyjnym i wodociągiem DN 150,

- Rurociąg gazu paliwowego dla OC Wierzchowice DN 150 MOP 6,30 MPa, rok budowy 2012,

- Linia 110kV od GPZ do OC Wierzchowice,

d) Gazociągi nieczynne od odwiertów -1, -35, -36, -40, -41, -42, -43, -45 oraz częściowo nieczynne gazociągi od odwiertów Wierzchowice -6, -21 i -32,

e) Odwierty czynne zlokalizowane na terenie Ośrodka Grupowego B: WM -1H do -7H oraz odwierty obserwacyjne: Wierzchowice -7, -20, -32,

f) Odwierty zlikwidowane: Wierzchowice – R-1, Wierzchowice -8, Wierzchowice -24, Wierzchowice -27, Wierzchowice -39;

2) na terenie objętym planem znajduje się podziemny magazyn gazu ziemnego **„Wierzchowice”** (głębokość 1326,5 m do 1452,0 m ppt) zawierający gaz zaazotowany o zawartości metanu 69% i azotu 30%; złoże to było eksploatowane w Kopalni „Wierzchowice” w okresie 1972 – 1995 r. i po wyczerpaniu 66% zasobów (pozostało ok. 4,0 mld m^3 gazu) jest wykorzystywane jako podziemny magazyn gazu (PMG), dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenie objętym planem znajduje się złoże gazu **„Wierzchowice W”**, udokumentowane jako osobne złoże (głębokość zalegania gazu od 1247 m do 1281 m ppt; maksymalna miąższość 13 m); podstawową kopaliną jest tu gaz o zawartości CH4 27,35% i azotu – 68,46% objętości z udziałem helu – 0,52%; zasoby określono na 37,55 mln m^3;

4) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;

5) na terenie objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) na terenie objętym planem znajdują się urządzenia techniczne stanowiące ograniczenia w zabudowie, posiadające strefy ochronne (dotyczy odwiertów czynnych i zlikwidowanych) oraz strefy kontrolowane (dotyczy gazociągów):

   a) 50 m wokół czynnych odwiertów gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów Wierzchowice, -8, -24, -27, -39, oraz 15 m od odwiertu Wierzchowice –R1 zgodnie z protokołem likwidacji. Na zlikwidowanych odwiertach oraz w wyżej wymienionych strefach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów;

2) przez teren objęty planem przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa relacji Odolanów - Wierzchowice (rok budowy – 2001) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 200 m, po 100 m w każdą stronę gazociągu, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi (wszelkie prace w strefie kontrolowanej na warunkach i po uzgodnieniu z operatorem);

3) przez teren objęty planem przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną po 6 m w każdą stronę, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi – przeznaczony do wyłączenia z eksploatacji;

4) przez teren objęty planem przechodzi gazociąg DN150 MOP 6,3MPa wraz ze strefą kontrolowaną po 2 m w każdą stronę, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) przez teren objęty planem przebiega wiązka gazociągów DN150 relacji OC Wierzchowice – Ośrodek Grupowy A, MOP 20 MPa wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą od osi skrajnego gazociągu 2 m w każdą stronę, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy realizować w uzgodnieniu i na warunkach zarządców i właścicieli;

7) całość obszaru objętego planem zlokalizowana jest w obrębie terenu górniczego „Wierzchowice”, ustanowionego w koncesji nr 11/95 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 22.05.1995 r., znak: BKG/MN/844/95, udzielonej na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego w górotworze. Inwestycje realizowane w obrębie w/w terenu górniczego powinny uwzględniać możliwość istnienia infrastruktury związanej z magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem, a kolizje z elementami w/w infrastruktury technicznej należy realizować w porozumieniu z zarządcami i właścicielami tych instalacji.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) **KDG/1** – **drogi klasy głównej** dostęp do drogi zgodnie z przepisami odrębnymi (droga wojewódzka nr 448) o parametrach **drogi głównej**:

   a) linie rozgraniczające w dotychczasowej szerokości pasa drogowego: 12-25 m,

   b) szerokość jezdni: 6,0-8,0 m,

   c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **KDD/1-3 - drogi klasy dojazdowej**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10-16 m,

b) szerokość jezdni: 5,0-7,0 m,

c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego,

e) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ławeczek i zieleni;

3) **KDPJ/1-9 - ciągi pieszo-jezdne**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 5-10 m,

b) szerokość jezdni: 4,0-6,0 m,

c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego;

4) **KDW/1** – tereny dróg **wewnętrznych:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6-10 m,

b) szerokość jezdni: 4,0-7,0 m,

c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych i infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) **zaopatrzenie w wodę**:

a) ustala się pobór wody z sieci wodociągowej według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych;

2) **kanalizacja sanitarna**:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi; na działkach o powierzchni powyżej 1000 m^2 dopuszcza się lokalizację biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych;

3) **kanalizacja deszczowa:**

a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących odcinków kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,

c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,

d) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych,

e) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych) należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas;

4) **zaopatrzenie w gaz**:

a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;

5) **elektroenergetyka**:

a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb,

c) dla linii sieci elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o szerokości 2,5 m od osi linii w każdą stronę, gdzie obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m, oraz ustala się obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,

d) dla sieci elektroenergetycznej o napięciu 110kV ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o szerokości 5 m od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej, szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 1 m z każdej strony oraz ustala się obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

6) **telekomunikacja**:

a) z sieci telekomunikacyjnej, w tym bezprzewodowej,

b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych;

7) **zaopatrzenie w ciepło**:

a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła o mocy nie przekraczającej 100kW;

8) **gospodarka odpadami**:

a) zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.

1. Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej oznaczonej symbolem MN, MNU: minimalnej szerokości frontu działki - 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1200 m^2;

2) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem P, US, U, ML: minimalnej szerokości frontu działki - 25 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500 m^2;

3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80˚ do 90˚;

4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

§ 15. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1-7** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku):

1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;

2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki;

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 25-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%,

f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,

g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;

4) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ;

5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

2. **MNU/1 -** przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,** dla której ustala się:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:

a) modernizacje, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;

3) funkcja usługowa może zajmować do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

4) nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym

układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

5) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 25-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe);

6) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;

7) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób, ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny;

8) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu;

9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

10) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;

11) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%;

12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%;

13) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0;

14) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG;

15) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

3. **ML/1-3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy letniskowej** o niskiej intensywności zabudowy:

1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;

2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze, nie przekraczających 20% powierzchni zabudowy działki;

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 20°-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

c) zakazuje się stosowania dachów jednospadowych,

d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,

f) intensywność zabudowy 0,1-0,8,

g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;

4) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ;

5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

4. **RM/1-12 -** przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy zagrodowej:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa,

b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej i agroturystycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) gospodarstwa ogrodnicze,

c) usługi związane z produkcją rolną i ogrodniczą,

d) zieleń urządzona;

4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;

5) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu (z wyłączeniem terenów położonych w obszarze historycznego układu wsi, gdzie obowiązują zapisy zawarte w § 7):

a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na dwie kondygnacje naziemne, tj. parter i poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 10 m,

b) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych dwuspadowych połaci dachowych o spadkach 35-45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,

c) dopuszcza się lokalizację silosów w tylnych granicach działek i o wysokości nieprzekraczającej istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,

d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów;

6) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

7) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%;

8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%;

9) intensywność zabudowy 0,1-1,0;

10) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ;

11) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

5. **U/1-3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej** na wydzielonych działkach:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,

b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,

c) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość remontowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci dachowych o spadkach 25-45° (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowo budowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,

c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,

d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu;

4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

5) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%;

7) intensywność zabudowy 0,1-1,5;

8) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ.

6. **US/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;

2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu, rekreacji i placów zabaw wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;

3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu;

4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;

5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym,

c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 10%,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55%,

f) intensywność zabudowy 0,1-0,5;

6) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ;

7) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

7. **P/1 -** przeznaczenie podstawowe – **tereny działalności produkcyjnej:** w tym handel, usługi, produkcja, funkcja mieszkaniowa, obowiązuje:

1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:

a) obiekty biurowe,

b) obiekty rzemieślnicze,

c) zieleń urządzona,

d) urządzenia towarzyszące;

2) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:

a) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren;

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym,

c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służących obsłudze terenów, na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich;

5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

6) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%;

7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%;

8) intensywność zabudowy 0,01-0,5;

9) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) nowe obiekty można budować tylko i wyłącznie w miejscu historycznej zabudowy;

11) obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

8. **RU/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) budowa nowych budynków, usługowych i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,

d) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 25-45°, dopuszcza się dachy płaskie,

c) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 10m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,

d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,

g) intensywność zabudowy 0,1-1,0;

4) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ;

5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

9. **RRU/1-4** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi w gospodarstwach rybackich:**

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) budowa nowych budynków usługowych i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,

d) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 25-45°,

c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym,

d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,

g) intensywność zabudowy 0,1-0,5.

10. **ZC/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny cmentarzy** – cmentarze nieczynne:

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

2) cmentarze należy zachować jako tereny zielone, dopuszcza się ich ogrodzenie w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot);

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

4) dla terenów zabytkowych cmentarzy oraz historycznych miejsc pocmentarnych ustala się stanowiska archeologiczne, gdzie obowiązują zapisy z § 7.

11. **ZP/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej:**

1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw z wyłączeniem możliwości lokalizacji towarzyszących obiektów kubaturowych;

2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych);

3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

4) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;

5) dla terenu parku pałacowego obowiązuje dodatkowo:

a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

b) należy zachować historyczną zieleń,

c) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości oraz wznoszenia nowych zabudowań i innych obiektów kubaturowych (o ile nie mają one uzasadniania historycznego),

d) obowiązuje zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenów;

6) obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

12. **ZL/1-23** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów:**

1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

13. **R/1-18** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe, łąki i pastwiska:

1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną oraz zakaz budowy nowych stawów hodowlanych;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);

4) dla zabudowy zagrodowej (wiaty, stodoły, silosy) z wyłączeniem budynków mieszkalnych obowiązuje:

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

b) ustala się połać dachową o spadku 5-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,

d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 5%,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90%,

f) intensywność zabudowy 0,001-0,2;

5) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ;

6) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza terenami wymagającymi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

14. **ZN/1-34** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska:**

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) zakazuje się przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne oraz zakazuje się budowy nowych zbiorników wodnych;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

15. **WS/1-16** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych:

1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

16. **KS/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług komunikacyjnych** z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw, handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), połacie dachowe o spadkach 3°- 45°,

b) w obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,

c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,

d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,

e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30% działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy 0,01-1,0;

3) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ.

17. **G/1,2** – przeznaczenia podstawowe – **tereny urządzeń gazownictwa** – Ośrodek Centralny Wierzchowice z instalacją technologiczną - użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi:

1) naziemne urządzenia podziemnego magazynu gazu usytuowanego w górotworze, zlokalizowana w ośrodku centralnym;

2) w skład Ośrodka Centralnego Wierzchowice wchodzą: urządzenia technologiczne, pomocnicze, administracyjne, socjalne, gazociągi i inne obiekty liniowe, odwierty;

3) ze względu na specyfikę i gabaryty obiektu nie określa się linii zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

18. **K/1,2**- przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń kanalizacji** – użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi:

1) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 80%,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,

c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5°-45°,

d) maksymalna wysokość zabudowy 6 m,

e) intensywność zabudowy do 0,1 do 1,0.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

1. 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 (t.j. Dz.U.2020.293) w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice:
P. Morawek