DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 maja 2020 r.

Poz. 3159

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2020-05-13 13:34:17

UCHWAŁA NR XX/134/2020
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą nr IV/26/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice 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 Bukowice.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice jest załączniki 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 Bukowice.

§ 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 50 m^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;

6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

2. Oznaczenia informacyjne:

1) granica Gminy Krośnice;

2) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” kod PLB 020041;

3) granica Parku Krajobrazowego "Dolina Baryczy";

4) granica użytków ekologicznych;

5) granica GZWP nr 303 "Dolina Baryczy-Głogów (E)";

6) linia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;

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

8) numer dróg powiatowych;

9) stanowiska roślin chronionych;

10) stanowiska zwierząt 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) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

3) 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;

4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm, określonych przepisami odrębnymi, na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN, MNU, MW, RM, US, UT, UP i UO;

5) obszar opracowania planu znajduje się w granicach:

a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

b) Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000: „Ostoja nad Baryczą) PLH 020041;

6) na obszarach, o których mowa w pkt 5 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

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

8) na obszarze opracowania planu znajdują się użytki ekologiczne, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu, należy je chronić zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – „Pradolina Barycz-Głogów E” obszar wysokiej ochrony OWO - (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) ustala się strefę ochrony sanitarnej od terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC/1,** zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) 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:

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

2) zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej na nieruchomościach i na ogrodzeniach nieruchomości;

3) zakaz wykonywania elewacji budynków z materiałów sztucznych;

4) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

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

6) zakaz lokalizacji pionowych dominant krajobrazowych;

7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych;

8) 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. Wyznacza się strefę **„A" ochrony konserwatorskiej dla terenu zespołu kościelnego** miejscowości, ujętego w historycznych granicach założenia, tj. kościoła parafialnego Wniebowzięcia NMP wraz z cmentarzem i zabudową, tj. plebanią, tzw. starą plebanią i dawną stodołą przy plebani, obowiązuje:

1) zakaz nowej zabudowy;

2) ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego zespołu, tj. cmentarza, plebani i pozostałych obiektów;

3) ustala się zakaz wtórnego przeprowadzania podziałów historycznego założenia na obrębie działki;

4) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. 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 9m (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°; 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 4m) dopuszcza się konstrukcję drewnianą; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym; dla budynków o wys. poniżej 4m, 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.

3. 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. a b c d e	Bukowice	**Zespół kościelny:** Kościół par. Wniebowzięcia NMP Cmentarz parafialny Plebania Stara plebania Stodoła ob. garaże	przy starej plebani	1803-06 ok. 1803 ok. 1915 ok. 1810 ok. 1810	Karta
2.		Cmentarz kat. par.	300 m na południe od kościoła	1920	Karta
3.		Cmentarz ewangelicki			
4.		Szkoła podstawowa		ok. 1909	
5.		Bud. dworca PKP		ok. 1880	
6.		Dom mieszkalny	Nr 3	ok. 1910	
7.		Dom mieszkalny	Nr 10	ok. 1910	
8.		Dom mieszkalny	Nr 28	ok. 1910	
9.		Stodoła	Nr 33	k. XIX	
10.		Dom mieszk.-gosp.	Nr 34	ok. 1910	
11.		Dom mieszkalny	Nr 39	ok. 1915	
12.		Dom mieszkalny, ob. poczta	Nr 48	1911	
13.		Dom mieszkalny	Nr 58	ok. 1905	
14.		Dom mieszkalny	Nr 89	1911	
15.		Dom mieszkalny	Nr 144	ok. 1880	
16.		Dom mieszkalny	Nr 147	ok. 1880	
17.		Stodoła	Nr 168	ok. 1910	
18.		Dom mieszkalny	Nr 187	ok. 1890	
19.		Dom mieszkalny	Nr 206	1912	
20.		Dom mieszkalny, ob. Wiejski Dom Towarowy	Nr 207	ok. 1915	
21.		Stodoła	Nr 217	Poł. XIX	
22.		Dom mieszkalny, bar "Pod jeleniem"	Nr 222	ok. 1900	
23.		Dom mieszkalny	Nr 226	ok. 1895	
24.		Dom mieszkalny	Nr 231	1911	
25.		Dom mieszkalny	Nr 232	ok. 1910	
26.		Dom mieszkalny	Nr 250	ok. 1915	
27.		Bud. gospodarczy	Nr 255	ok. 1910	
28.		Dom mieszkalny	Nr 257	ok. 1900	

4. Dla zabytkowych nieczynnych cmentarzy, oznaczonych symbolem ZC/2 i ZC/3, ustanawia się stanowiska archeologiczne. Ustalenia dla nieczynnych cmentarzy zawarte są w § 15.

5. **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.	Bukowice	AZP 74-31	1/1	Cmentarzysko ciałopalne	Kultura łużycka V okres epoki brązu
2.			2/2	Cmentarzysko szkieletowe Osada Ślad osadnictwa	Kultura przeworska IV w. Kultura przeworska późny okres wczesnorzymski Pradzieje
3.			3/3	Ślad osadnictwa Cmentarzysko ciałopalne Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Neolit Kultura łużycka Późne średniowiecze Pradzieje
4.			4/4	Cmentarzysko szkieletowe	Kultura przeworska III-IV w.
5.			5/5	Osada	Kultura łużycka - halsztat
6.			8/6	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Późne średniowiecze
7.			9/7	Osada Ślad osadnictwa	Kultura łużycka - epoka brązu Późne średniowiecze
8.			12/8	Ślad osadnictwa	Neolit
9.			21/17	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
10.			22/18	Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Kultura łużycka Pradzieje Późne średniowiecze
11.			23/19	Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Kultura łużycka Pradzieje Późne średniowiecze
12.			24/20	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
13.			25/21	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
14.			26/22	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
15.			27/23	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
16.			28/24	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
17.			29/25	Osada Ślad osadnictwa Osada	Kultura łużycka Pradzieje Średniowiecze faza młodsza
18.			30/26	Ślad osadnictwa Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Neolit ? Kultura łużycka Kultura przeworska okres wczesnorzymski, faza D Pradzieje
19.			32/28	Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich
20.			33/29	Ślad osadnictwa	Pradzieje
21.			34/30	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
22.			35/31	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
23.		AZP 74-32	6/1	Znalezisko luźne Osada ? Osada ?	Neolit Epoka brązu - halsztat Wczesne średniowiecze/późne średniowiecze
24.			7/2	Grób szkieletowy	Okres wpływów rzymskich V w.
25.		AZP 74-31	15/11	Ślad osadnictwa	III w.
26.			16/12	Ślad osadnictwa	V okres EB-HaCD
27.			17/13	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
28.			18/14	Ślad osadnictwa	Nieokreślony

29.			19/15	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze Średniowiecze
30.			20/16	Ślad osadnictwa	Neolit
31.		AZP 74-32	36/20	Wieś średniowieczna	Średniowiecze
32.			9/28	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
33.		AZP 74-31	13/9	Cmentarzysko kultury łużyckiej	Młodsza epoka brązu
34.			14/10	Ślad osadnictwa	Epoka brązu, średniowiecze

6. 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 lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;

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 sakralnych i kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK;

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

6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;

7) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

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

2) określa się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50,0m od granicy istniejącego cmentarza, oznaczonego symbolem ZC/1;

3) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, lokalizacji obiektów związanych z magazynowaniem, handlem i przetwórstwem artykułów żywnościowych;

4) określa się tereny zamknięte - linia kolejowa nr 281 - użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w użytkowaniu zawarte są w § 11 ust. 1 pkt 5;

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) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 7;

2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50m nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 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) **KDL/1-5** – **drogi klasy lokalnej** dostępna bez ograniczeń (drogi powiatowe nr 1450D, 1451D, 1453D) o parametrach **drogi lokalnej**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10-20 m,

b) szerokość jezdni: 5,5-8,0 m,

c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

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

2) **KDD/1-30 - 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/1-14 - 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/1-10** – 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;

5) **KK/1-3 – tereny komunikacji kolejowej (tereny zamknięte)** – tereny komunikacji kolejowej – linia kolejowa nr 281 – dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego - użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej,

c) 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,

d) 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,

f) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

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 ze 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;

6) **telekomunikacja**:

a) z sieci telekomunikacyjnej, w tym bezprzewodowej;

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 wolnostojącej oznaczonej symbolem MN, MNU, UP: minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1200 m^2;

2) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MW, P, US, U, UT, UO, US: 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/1-77** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca 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 wolnostojące 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) 6m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW,

b) 10m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowe KK;

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

2. **MNU/1-19 -** 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 35-45°, 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) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW,

b) 10 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowe KK;

15) teren położony w strefach ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

3. **RM/1 - 24 -** 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:

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

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) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW,

b) 10 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowe KK;

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

4. **MW/1-3** – przeznaczenie podstawowe – tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** o średniej intensywności zabudowy:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń: remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

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

a) dopuszcza się zachowanie w modernizowanych istniejących wielorodzinnych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,

b) w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych o spadkach 35-45° (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

c) ustala się ograniczenie wysokości nowo realizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

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

e) 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,

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

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

h) intensywność zabudowy 0,1-2,0;

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

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW,

b) 10 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowe KK;

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

5. **U/1-10** – 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 9m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci o spadkach 35-45° (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) 6m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW,

b) 10m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowe KK;

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

6. **UK/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obiektów sakralnych i kultury,** ustalone jako cele publiczne:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, remonty istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,

b) modernizacje, adaptacje i przebudowy obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury;

2) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 10%;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%;

4) intensywność zabudowy 0,1-0,5;

5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

6) obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

7. **UI/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług innych** (straż pożarna):

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

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

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

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

a) wysokość remontowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°,

b) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 90% działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej,

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

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

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW;

4) obowiązują ustalenia zawarte w § 7

8. **UO/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług oświaty:**

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) budowa nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych;

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

a) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

b) dachy dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni o kącie nachylenia połaci dachowych 3-45°,

3) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy 0,1-1;

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

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

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW;

8) teren położony w strefach ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, z wyłączeniem kąta nachylenia połaci dachowych.

9. **UP/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług publicznych** – szpitale, przychodnie, domy opieki społecznej, usługi oświaty:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

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

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

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

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci dachowych o spadkach 35-45° (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,

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

d) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu,

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

f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

h) intensywność zabudowy 0,1-1,5;

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

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW;

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

10. **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 15m 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 3-45°, w układzie symetrycznym,

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

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

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) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW.

11. **UT/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystyki**, pensjonaty, hotele zabudowa letniskowa na wydzielonych działkach:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, 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 rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;

3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi pensjonatowe, handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń urządzona;

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 modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci dachowych o spadkach 25-45° (w tym dopuszczalne wielospadowe),

b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,

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

d) intensywność zabudowy 0,1-1,0;

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

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW.

12. **P/1-6 -** przeznaczenie podstawowe – **tereny działalności produkcyjnej:** w tym handel, obowiązuje:

1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:

a) bazy, składy i magazyny,

b) obiekty biurowe,

c) obiekty rzemieślnicze,

d) zieleń urządzona,

e) 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 15m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu, dla terenów bezpośrednio przylegających do obszaru historycznego układu ruralistycznego wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 3-45°, 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 60%;

7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25%;

8) intensywność zabudowy 0,1-1,0;

9) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW,

b) 10 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowe KK;

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

13. **RRU/1 - 3 –** 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.

14. **ZC/1-3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny cmentarzy** – ZC/1 - cmentarz czynny, ZC/2 i ZC/3 – cmentarz nieczynny:

1) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 2 m, dostosowanym do charakteru cmentarza;

2) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza ZC/1 – 50 m;

3) w strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza;

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują ustalenia:

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

b) ustala się połać dachową o spadku 35-45°, 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 20%,

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

f) intensywność zabudowy 0,1-0,2;

6) dla terenu oznaczonego symbolem ZC/2 i ZC/3 cmentarzy nieczynnych obowiązuje:

a) 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,

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

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

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

15. **ZP/1,2** - 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) obowiązuje zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenów.

16. **ZL/1-56** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów:**

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

17. **R/1-43**– 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 10m 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) 6m od linii rozgraniczających drogi KDL, KDD, KDPJ, KDW,

b) 10m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowe KK;

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

18. **ZN/1-122** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska:**

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną;

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;

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

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10m, 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.

19. **WS/1-58** – 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.

20. **KS/1-3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń komunikacji samochodowej, parkingi:**

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

2) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną;

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

a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,

b) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe lub z żywopłotu, nie przekraczające wysokości 2 m,

c) ustala się zagospodarowanie parkingu zielenią wzdłuż ulic.

21. **K/1-3 -** 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.

22. **E/1-3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych**:

1) obowiązuje użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

a) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2% działki budowlanej,

b) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 90% działki,

c) obowiązują dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,

d) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy 10 m.

23. **W/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę** – użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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