DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 grudnia 2021 r.

Poz. 5993

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 14.12.2021 12:04:09

UCHWAŁA NR XLV/299/2021
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Grabownica i Luboradów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2021.1372 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXX/193/2020 Rady Gminy Krośnice z dnia 4 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Grabownica i Luboradów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (uchwała nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Grabownica i Luboradów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;

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

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

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

b) obszary osuwania się mas ziemnych,

c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;

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

3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku, jak:

   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,

   b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,

   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;

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

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

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

10) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

11) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);

12) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, nie zaliczaną do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) granica użytków ekologicznych;

7) pomniki przyrody;

8) granica złoża gazu ziemnego „Brzostowo” GZ 4691;

9) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

10) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

11) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia;

12) zlikwidowane odwierty: Brzostowo-23, Brzostowo-24, Brzostowo-26, Brzostowo-27, Wierzchowice-12, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m wokół odwiertów;

13) zlikwidowany odwiert Brzostowo-6, wraz ze strefą ochronną o promieniu 40 m wokół odwiertu;

14) odwiert czasowo nieczynny Brzostowo-2, wraz ze strefą ochronną o promieniu 50 m wokół odwiertu;

15) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;

16) nieczynne cmentarze poewangelickie objęte ochroną konserwatorską;

17) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

18) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;

19) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW);

20) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) – pokrywa cały obszar planu;

21) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041) – pokrywa cały obszar planu;

22) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” – pokrywa cały obszar planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

1) granica gminy;

2) nieczynne gazociągi i metanolociągi od zlikwidowanych odwiertów;

3) granica obszaru położonego w obrębie GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E) – pokrywa cały obszar planu.

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

1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;

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

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 020001);

2) obszar objęty planem planu znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041);

3) na obszarach, o których mowa w pkt 1 i 2 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008 r. nr 303 poz. 3494);

5) uwzględnia się drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:

a) dąb szypułkowy, decyzja nr 2/64 z dnia 20 marca 1964 r.,

b) dąb szypułkowy - grupa 2 drzew, decyzja nr 22/66 z dnia 28 lutego 1966 r.;

6) na obszarze opracowania planu znajdują się użytki ekologiczne, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu – obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

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

1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Grabownica i Luboradów, ujęty w wykazie zabytków, w granicach której obowiązuje:

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

b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy powstałej przed 1945 r.; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy powstałej przed 1945 r. oraz winna być wzorowana na niej w zakresie sytuacji, skali, bryły na planie prostokąta (z dopuszczeniem ganków i garażów), formy architektonicznej i użytych materiałów,

d) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35˚-45˚, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym,

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

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

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

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

i) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,

j) zakazuje się stosowania betonowych przęseł ogrodzeniowych,

k) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,

l) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków:

a) budynek dawnej szkoły, nr 2 Luboradów,

b) budynek szkoły, obecnie dom mieszkalny, nr 10 Luboradów;

3) wobec obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 obowiązują wymogi:

a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,

c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

d) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,

e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym);

4) obejmuje się ochroną konserwatorską nieczynne cmentarze oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków:

a) cmentarz poewangelicki we wsi Luboradów,

b) cmentarz poewangelicki we wsi Grabownica;

5) wobec nieczynnych cmentarzy, o których mowa w pkt 4 obowiązują wymogi:

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

b) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji,

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 ustala się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują zapisy pkt 9;

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

7) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:

a) nr 1/1/73-33 AZP, nieokreślona, epoka brązu,

b) nr 2/3/73-32 AZP, nieokreślona,

c) nr 3/74/72-32 AZP, ślad osadnictwa, epoka kamienna, ślad osadnictwa, średniowiecze,

d) nr 4/75/72-32 AZP, punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy, pradzieje, punkt osadniczy, wczesne średniowiecze X-XIII, osada, średniowiecze,

e) nr 5/76/72-32 AZP, ślad osadnictwa, kultura łużycka, ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, średniowiecze,

f) nr 6/77/72-32 AZP, punkt osadniczy, kultura łużycka, punkt osadniczy, kultura przeworska, punkt osadniczy, pradzieje, ślad osadnictwa, średniowiecze,

g) nr 7/78/72-32 AZP, punkt osadniczy, kultura łużycka, punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy, pradzieje, punkt osadniczy, średniowiecze,

h) nr 8/79/72-32 AZP, osada, kultura łużycka, osada, pradzieje, ślad osadnictwa, średniowiecze,

i) nr 9/80/72-32 AZP, ślad osadnictwa, średniowiecze,

j) nr 10/81/72-32 AZP, ślad osadnictwa, neolit,

k) nr 11/82/72-32 AZP, ślad osadnictwa, neolit,

l) nr 12/83/72-32 AZP, ślad osadnictwa, epoka kamienia,

m) nr 13/84/72-32 AZP, ślad osadnictwa, epoka kamienia,

n) nr 14/85/72-32 AZP, ślad osadnictwa, epoka brązu I,

o) nr 1/70/72-32 AZP, osada, pradzieje, punkt osadniczy, nieokreślona, ślad osadnictwa, średniowiecze,

p) nr 2/71/72-32 AZP, punkt osadniczy, kultura łużycka, punkt osadniczy, średniowiecze,

q) nr 3/72/72-32 AZP, punkt osadniczy, kultura łużycka, punkt osadniczy, kultura przeworska, ślad osadnictwa, średniowiecze,

r) nr 4/73/72-32 AZP, osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, kultura przeworska, ślad osadnictwa, średniowiecze;

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

9) dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych oraz w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW) ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ1, KDZ2, KDL1-3, KDD1 i KDD2;

2) teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP;

3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

4) tereny nieczynnych cmentarzy, oznaczone symbolem ZCN.

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

1) w pasie linii rozgraniczających dróg określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nasadzeń szpalerów drzew oraz urządzeń technicznych;

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych handlowo-usługowych.

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

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

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

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu złoża gazu ziemnego „Brzostowo” GZ 4691, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

- 18 m dla zabudowy wolno stojącej,

- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- 1000 m^2 dla zabudowy wolno stojącej,

- 800 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem MU:

a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

3) na terenach zabudowy mieszanej oznaczonych symbolem MM:

a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

4) na terenach zabudowy mieszkaniowo-letniskowej oznaczonych symbolem ML:

a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2;

5) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

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

a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 4 m^2;

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

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

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: R1 do R19, WS1 do WS11, zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;

2) na terenach oznaczonych symbolami ZL1, ZL15, ZL16 i R18, znajdują się zlikwidowane odwierty: Brzostowo-23, Brzostowo-24, Brzostowo-26, Brzostowo-27, Wierzchowice-12, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów;

3) na terenie oznaczonym symbolem R8 znajduje się zlikwidowany odwiert Brzostowo-6, wraz ze strefą ochronną o promieniu 40 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów;

4) na terenie oznaczonym symbolem ZL17 znajduje się odwiert czasowo nieczynny Brzostowo-2, wraz ze strefą ochronną o promieniu 50 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów;

5) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości:

a) 7 m od osi linii w obu kierunkach napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

b) 2,5 m od osi linii w obu kierunkach kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

6) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 5 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

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

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

2) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy".

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

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy zbiorczej KDZ1, KDZ2, klasy lokalnej KDL1, KDL2, KDL3 oraz drogą wewnętrzną KDW17;

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

a) drogi klasy zbiorczej w ciągu dróg powiatowych nr 1436D oznaczona KDZ2 i nr 1448D oznaczona KDZ1,

b) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1447D oznaczona KDL1,

c) drogi klasy lokalnej w ciągu dróg gminnych, oznaczone KDL2 i KDL3,

d) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone KDD1 i KDD2,

e) drogi wewnętrzne, oznaczone KDW1 do KDW18;

3) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

a) 6 m,

b) 5 m na terenie oznaczonym symbolem MN34;

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

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej:

- 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN, MM, MU, ML, US, W,

- 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U, UP, RM, RU,

c) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;

4) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

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

b) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków,

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

d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;

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

a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

7) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej:

a) 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN, MM, MU, ML, US, W,

b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U, UP, RM, RU;

9) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** do **MN34**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne:

a) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

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

a) 8 m od linii rozgraniczającej terenów dróg zbiorczych KDZ, z wyjątkiem terenu MN33, dla którego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi zbiorczej KDZ1,

b) 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL1,

c) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL2,

d) 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg dojazdowych KDD,

e) 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych KDW;

3) na terenie MN33 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

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

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. d,

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

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

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

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

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

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 25%;

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

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

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

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

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

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

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

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

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1** do **MU5**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie na terenach MU1 do MU4,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe i usługi ponadpodstawowe – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie na terenie MU5;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym i zwartym;

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

a) 8 m od linii rozgraniczającej terenów dróg zbiorczych KDZ,

b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD,

c) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW;

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

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

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

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

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

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 25% na terenach MU1 do MU4,

b) 30% na terenie MU5;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,5 na terenach MU1 do MU4,

b) 0,6 na terenie MU5;

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

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

a) 50% na terenach MU1 do MU4,

b) 30% na terenie MU5.

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

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

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

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

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

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

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

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

§ 17. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszanej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MM1** do **MM22**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa,

c) usługi podstawowe i usługi ponadpodstawowe na terenach MM13, MM18 i MM22;

2) dopuszczalne:

a) usługi podstawowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce, na terenach MM1 do MM12, MM14 do MM17, MM19 do MM21,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym i zwartym;

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

a) 8 m od linii rozgraniczającej terenów dróg zbiorczych KDZ,

b) 6-8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL1,

c) 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL3,

d) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL2,

e) 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg dojazdowych KDD,

f) 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych KDW;

3) na terenach: MM2, MM16, MM18, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

a) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe na terenach MM1 do MM21,

b) 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe na terenie MM22,

c) dopuszcza się nadbudowę dachu lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku wysokość budynków nie może przekroczyć 11 m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. d,

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

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

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

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

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

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

a) 25 m w budynkach mieszkalnych,

b) 45 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach MM1 do MM21,

c) 80 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenie MM22;

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

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

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

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

a) 40% na terenach MM1 do MM18, MM20, MM21,

b) 25% na terenach MM19, MM22.

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

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

2) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;

3) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

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

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

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

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

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

§ 18. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-letniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1** do **ML5**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) budynki rekreacji indywidualnej,

c) usługi turystyki i rekreacji, w tym: hotelarstwo, gastronomia, pola biwakowe, kempingi;

2) dopuszczalne:

a) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, na terenach ML1 do ML4,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;

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

a) 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi zbiorczej KDZ,

b) 8 m od linii rozgraniczającej terenów dróg lokalnych KDL,

c) 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych KDW;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

a) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe na terenach ML1 do ML4,

b) 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter i dwa piętra w poddaszu użytkowym na terenie ML5;

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 2 miejsca parkingowe w zabudowie rekreacji indywidualnej na każdy budynek przeznaczony na cele mieszkalne pobytu czasowego,

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

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

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

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

g) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;

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

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

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** i **U2**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) usługi w zakresie oświaty i wychowania na terenie U1,

b) usługi podstawowe, usługi turystyki i rekreacji, w tym: hotelarstwo, gastronomia, pola biwakowe na terenie U1,

c) usługi podstawowe i usługi ponadpodstawowe na terenie U2;

2) dopuszczalne:

a) mieszkania towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać 300 m^2 oraz:

- 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego na terenie U1,

- 49% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego na terenie U2,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym i zwartym;

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

a) 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL1,

b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL2,

c) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW;

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

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. d,

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

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

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

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

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 20% na terenie U1,

b) 60% na terenie U2;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,4 na terenie U1,

b) 1,0 na terenie U2;

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

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

a) 60% na terenie U1,

b) 10% na terenie U2.

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

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:

a) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie U1,

b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenie U2;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

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

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

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

f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;

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

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

§ 20. 1. Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe – usługi z zakresu ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego;

2) dopuszczalne:

a) usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;

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

a) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL,

b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

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

b) 15 m dla wieży budynku remizy strażackiej;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych 35°÷45°,

c) dla budynku remizy strażackiej dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachu,

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

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: przekrycia tarasów, ganki;

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;

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

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

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

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

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

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

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

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

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

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

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

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, wraz z niezbędną infrastrukturą;

2) dopuszczalne:

a) obiekty związane z funkcją podstawową terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, obiekty higieniczno-sanitarne),

b) usługi kultury, świetlica wiejska,

c) parkingi terenowe,

d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD;

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

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

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

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

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

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 10%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,2;

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

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

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

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

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

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

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

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

§ 22. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1** do **RM9**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym na terenach RM1 do RM8,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie leśnym na terenie RM9;

2) dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie RM1,

b) usługi agroturystyki,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym i zwartym;

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

a) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL,

b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD,

c) 5-6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych KDW;

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

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

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

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

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

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

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

a) 25 m w budynkach mieszkalnych,

b) 45 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich;

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

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

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

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

a) 50% na terenach RM1 do RM7, RM9,

b) 70% na terenie RM8.

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

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

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:

a) 40 DJP na terenach RM3 do RM8,

b) 10 DJP na terenach RM1 i RM2;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,

c) dla terenu RM9 w ilości 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych na jednej zmianie;

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

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

§ 23. 1. Ustala się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RU1** do **RU3**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej, zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,

b) produkcja leśna, w tym pozyskiwanie drewna, produkcja wyrobów tartacznych, stolarnia na terenie RU3,

c) grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i sady,

d) budowle rolnicze na terenach RU1 i RU2;

2) dopuszczalne:

a) obiekty socjalne i administracyjne,

b) budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela,

c) usługi podstawowe i usługi ponadpodstawowe związane z przeznaczeniem podstawowym na terenie RU3,

d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym i zwartym;

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

a) 8 m od linii rozgraniczającej terenów dróg zbiorczych KDZ,

b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KDD;

3) na terenie RU3 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

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

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. d,

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

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

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

e) dla budynków gospodarczych i produkcyjnych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 20 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 15°-45° lub dachy płaskie,

f) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

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

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

a) 70 m na terenach RU1 i RU3,

b) 45 m na terenie RU2;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 30% na terenach RU1 i RU2,

b) 50% na terenie RU3;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,5 na terenach RU1 i RU2,

b) 0,8 na terenie RU3;

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

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

a) 40% na terenie RU2,

b) 30% na terenie RU1,

c) 20% na terenie RU3.

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

1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP na terenach RU1 i RU2;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji zwierzęcej, roślinnej, leśnej, przetwórstwie rolno-spożywczym,

b) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

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

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

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

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

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

§ 24. 1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** do **R19**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów i sadów;

2) dopuszczalne:

a) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

b) drogi transportu rolnego,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania budynków, budowli rolniczych oraz budowy nowych stawów hodowlanych;

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

§ 25. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1** do **ZL18**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny lasów;

2) uzupełniające:

a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

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

§ 26. 1. Ustala się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP1** i **ZLP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – grunty orne i nieużytki przeznaczone pod zalesienie;

2) uzupełniające:

a) drogi transportu rolnego i leśnego oraz urządzenia turystyczne,

b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów – zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

§ 27. 1. Ustala się **tereny nieczynnych cmentarzy**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZCN1**, **ZCN2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – cmentarz nieczynny;

2) uzupełniające – zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują zapisy, o których mowa w § 7 pkt 4, 5, 8 i 9.

§ 28. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1** do **WS11**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – stawy rybne, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;

2) uzupełniające:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy zbiorczej** w ciągu dróg powiatowych nr 1448D i 1436D.

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

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 10 – 30 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDZ1,

b) 8 – 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDZ2;

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

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zieleni urządzonej.

§ 30. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1** do **KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy lokalnej** w ciągu drogi powiatowej nr 1447D i dróg gminnych.

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

1) określa się parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej; szerokość w liniach rozgraniczających:

   a) 8 – 14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDL1,

   b) 9 – 16 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDL2,

   c) 8 – 14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDL3;

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

   a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   d) zieleni urządzonej.

§ 31. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** do **KDD2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej** w ciągu dróg gminnych.

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

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

   a) 7,8 – 12,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDD1,

   b) 8,7 – 14,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDD2;

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

   a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   c) zieleni urządzonej.

§ 32. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** do **KDW18**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, nie zaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów **KDW1, KDW3, KDW4, KDW6, KDW13, KDW17**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów **KDW2, KDW3, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11**: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW5**: 6,6 – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW12**: 8 – 8,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW14**: 5 – 13,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW15**: 6,6 – 8,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

7) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW16**: 6,7 – 7,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

8) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW18**: 4 – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

§ 33. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – wodociągi**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KDW;

2) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

3) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 15 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 30%;

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

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,01;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

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

1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych na jednej zmianie;

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

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice:
Piotr Morawek