DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 kwietnia 2022 r.

Poz. 1890

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2022-04-07 10:22:23

UCHWAŁA NR LI/330/2022
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 30 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Pierstnica i Wierzchowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2022.559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIV/234/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, zmienioną uchwałą nr XXXVIII/266/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 2 lipca 2021 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Pierstnica i Wierzchowice, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice", przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z uchwałą nr XXXIV/234/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 30 marca 2021 r., zmienioną uchwałą nr XXXVIII/266/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 2 lipca 2021 r.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, składający się z następujących załączników graficznych:

   a) załącznika nr 1 obejmującego działki nr: 337/3, 337/4, 337/5, 337/6, 337/7, 337/8, 337/9, 337/10, 337/11, 337/12, 337/13, 337/15 i 337/16, obręb Bukowice,

   b) załącznika nr 2 obejmującego działkę nr 143, obręb Dąbrowa,

   c) załącznika nr 3 obejmującego działkę nr 281, obręb Pierstnica,

   d) załącznika nr 4 obejmującego działkę nr 378/6, obręb Pierstnica,

   e) załącznika nr 5 obejmującego działkę nr 123/14, obręb Wierzchowice;

2) załącznik nr 6 - zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granice obszarów objętych planem, o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 1, przy czym:

a) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) i w obrębie Wierzchowice (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w całości w granicach:

- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

- obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy”,

- obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,

- obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice” wyznaczonych dla udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”,

b) dla obszaru położonego w obrębie Wierzchowice (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w całości w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”;

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

3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

a) na obszarze położonym w obrębie Bukowice, określonym na załączniku nr 1 do uchwały:

- tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami: **MN1**, **MN2** i **MN3**,

- teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**,

- teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**,

b) na obszarze położonym w obrębie Dąbrowa, określonym na załączniku nr 2 do uchwały:

- teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM1**,

- teren lasu oznaczony symbolem **ZL**,

c) na obszarze położonym w obrębie Pierstnica, określonym na załączniku nr 3 do uchwały:

- teren usług turystyki i zabudowy letniskowej oznaczony symbolem **UT/ML**,

- teren rolniczy oznaczony symbolem **R**,

d) na obszarze położonym w obrębie Pierstnica, określonym na załączniku nr 4 do uchwały - teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM2**,

e) na obszarze położonym w obrębie Wierzchowice, określonym na załączniku nr 5 do uchwały - teren zabudowy wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) oznaczenia wymiarowe (w metrach);

7) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a jednocześnie obszarów ujętych w wykazie zabytków;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej terenu położonego na obszarze historycznego układu przestrzennego Wierzchowic;

9) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;

10) stanowisko archeologiczne Dąbrowa nr 9 (39/72-32 AZP).

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12º, w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku;

2) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasadę), zwróconą w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, przy czym za elewację frontową budynku uznaje się również część elewacji budynku, w której umieszczony jest wjazd do garażu stanowiącego integralną cześć tego budynku;

3) **gospodarstwie agroturystycznym** - należy przez to rozumieć rodzinne gospodarstwo rolne świadczące usługi turystyki i wypoczynku (turystykę wiejską), charakteryzujące się powiązaniem usług turystycznych z gospodarstwem rolnym, oferującym możliwość korzystania przez turystów z zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego danego rejonu oraz uczestniczenia w życiu wsi;

4) **linii zabudowy:**

   a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,

   b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% długości elewacji frontowej pojedynczego budynku lub każdego z budynków tworzących pierzeję (ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy), z zastrzeżeniem lit. c,

   c) poza wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:

      - gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

      - okapy - nie więcej niż 0,80 m,

      - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,

      - ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

5) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m, powierzchnię tę pomija się;

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,

   c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);

9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związanych z tym terenem, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

11) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;

12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, socjalne i higieniczno-sanitarne, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;

14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu;

15) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, o ile z przepisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

2) zakazuje się stosowania:

a) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, mansardowych i łamanych oraz dachów pozbawionych kalenicy (namiotowych),

b) zadaszeń wejść do budynku lub wykuszy wspartych na kolumnach charakterystycznych dla architektury dworów polskich (portyków) oraz wież.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 3, realizacji przedsięwzięć (w rozumieniu przepisów odrębnych):

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko bądź takich, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany;

3) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

4) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Krośnice oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

5) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

6) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) i w obrębie Wierzchowice (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 lit. c i d, wynikających z położenia tych obszarów w granicach:

   a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

   b) obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy”,

   c) obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”.

§ 6. Dla obszarów objętych ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. 1. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach terenu **MW** (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) ochronie konserwatorskiej podlega oznaczony na rysunku planu zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynek mieszkalny przy ul. Kościelnej 3, 3a i 3c zlokalizowany na dz. nr 123/14 obr. Wierzchowice, pochodzący z przełomu XIX i XX w. (przebudowany w latach 70-tych) - na zasadach określonych w § 19;

2) dla obszaru objętego planem, położonego w obrębie Wierzchowice (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej terenu położonego na obszarze historycznego układu przestrzennego Wierzchowic, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny wsi wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 151/400/W z dnia 30.09.1978 r.;

3) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) i w obrębie Wierzchowice (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

   a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków,

   b) w granicach strefy przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne, w tym stanowisko archeologiczne Dąbrowa nr 9 (39/72-32 AZP): ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze X-XIII w.; osada, średniowiecze, zlokalizowane częściowo w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały) symbolem **RM1**,

   c) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie wyznaczono przestrzeni publicznych wymagających określenia wymagań dotyczących sposobu kształtowania tych przestrzeni.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 10. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) uwzględnia się położenie obszaru położonego w obrębie Wierzchowice (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) w całości w granicach:

a) udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”, wyznaczonych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną, w których złoże podlega ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu jego zasobami oraz na kompleksowym wykorzystaniu kopalin,

b) historycznego układu przestrzennego Wierzchowic wpisanego do rejestru zabytków, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji o wpisie tego obszaru do rejestru zabytków nr 151/400/W z dnia 30.09.1978 r. oraz z przepisów odrębnych;

2) uwzględnia się położenie obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) oraz obszaru położonego w obrębie Wierzchowice (określonego na załączniku nr 5 do uchwały) w całości w granicach:

a) obszaru górniczego „Wierzchowice” ustalonych we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których przedsiębiorca upoważniony jest do prowadzenia działalności górniczej zgodnie z wydaną koncesją i na zasadach ustalonych w tej koncesji oraz w przepisach odrębnych,

b) terenu górniczego „Wierzchowice” ustalonych we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, ustanowionych rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, na obszarze którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z tego rozporządzenia oraz z przepisów odrębnych,

d) obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”, w granicach których zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie przyrody, a w szczególności zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000.

2. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie ustanowiono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 11. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna szerokość frontu działki: 2 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 10 m²;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125º.

2. Dla terenu rolniczego oznaczonego symbolem **R**, dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **RM1** i **RM2** oraz dla terenu lasu oznaczonego symbolem **ZL** nie zachodzi potrzeba określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na przeznaczenie tych terenów w planie miejscowym na cele rolne i leśne przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się.

§ 12. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

a) dla istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia (0,4 kV) - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

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

2) w pasach technologicznych wyznaczonych dla linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:

a) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów osiągających docelową wysokość większą niż 3 m, mogącą grozić kontaktem z przewodami napowietrznej linii elektroenergetycznej,

b) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów linii elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach;

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

4) dopuszcza się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania linii nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 lit. b i pkt 2 należy stosować odpowiednio;

5) dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie uwzględnia się strefy kontrolowane o szerokości 1 m, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 13. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązania obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych;

2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały) symbolem **UT/ML** dopuszcza się wydzielanie nie wyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:

a) minimalną szerokość pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej: 6 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) minimalną szerokość pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej na odcinku nie wymagającym przeprowadzenia ruchu pieszych: 4 m,

c) możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,

d) obowiązek zakończenia drogi wewnętrznej bez przejazdu placem manewrowym o minimalnym zewnętrznym o promieniu 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, lub o innym kształcie umożliwiającym zawrócenie pojazdu, a gdy ta droga jest zaliczona do dróg pożarowych - o parametrach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,

e) obowiązek zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych lub skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną), o minimalnym wymiarze 5 m x 5 m;

3) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;

4) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania;

5) obowiązuje zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych źródeł energii, o których mowa w pkt 8, przy czym:

a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV,

b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,

c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w granicach wyznaczonych w planie terenów, przy czym:

- obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,
- w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;

2) ustala się zaopatrzenie w gaz:

a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) z indywidualnych ujęć (studni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) do celów gaśniczych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii, o których mowa w pkt 8;

6) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;

8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), przy czym:

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

b) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru.

§ 14. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie wyznaczono terenów wymagających określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów **zabudowy jednorodzinnej**, wydzielonych na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **MN1**, **MN2** i **MN3** określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa wyłącznie w układzie wolnostojącym,

b) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,

c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy czym dopuszcza się:

- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,

- wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku mieszkalnego,

- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,

- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat, w tym stosowanie dachów płaskich,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości:

- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW**,

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD**;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,90,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie,

- 2 stanowiska na jeden lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni od 6 m² do 20 m²,

- 3 stanowiska na jeden lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni od 21 m² do 50 m²,

- dla lokali użytkowych o powierzchni przekraczającej 50 m², wydzielonych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług + 3 stanowiska postojowe,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

2. Dla **terenu drogi publicznej - ulicy klasy dojazdowej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KDD**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulica klasy dojazdowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość drogi w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

c) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

3. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem K**DW**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość drogi w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

c) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

d) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 16. 1. Dla terenu **zabudowy zagrodowej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **RM1** określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się działalność gospodarstw agroturystycznych;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 lit. c i d, wynikających z położenia terenu w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy", obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy" oraz obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą";

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych oraz występowania w granicach terenu stanowiska archeologicznego Dąbrowa nr 9 (39/72-32 AZP);

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje sytuowanie budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10º,

b) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,

c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy czym dopuszcza się:

- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,

- wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku mieszkalnego,

- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,

- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nieprzekraczającej 6 m, w tym stosowanie dachów płaskich,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

- 12 m dla budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna;

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości:

- 4 m od linii rozgraniczającej teren od strony południowej,

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem przyległej drogi publicznej (dz. nr 199/2 dr, obr. Dąbrowa),

- 12 m od linii rozgraniczającej z terenem lasu, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZL**, lecz nie miej niż wynika to z przepisów odrębnych;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,70,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 %,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie,

- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe lub na pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

2. Dla **terenu lasu**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **ZL**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - las w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 lit. c i d, wynikających z położenia terenu w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy", obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy" oraz obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą";

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 17. 1. Dla **terenu usług turystyki i zabudowy letniskowej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **UT/ML** określa się:

1) przeznaczenie terenu - usługi turystyki i zabudowy letniskowej, przez co należy rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji:

a) budynków zamieszkania zbiorowego związanych z obsługą ruchu turystycznego (miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, takich jak: hotel, motel, pensjonat),

b) zabudowy letniskowej (budynków rekreacji indywidualnej),

c) pól biwakowych (namiotowych, kempingowych, karawaningowych i obiektów do nich podobnych), w tym zespołów domków turystycznych,

d) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, takich jak boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, zewnętrzne urządzenia treningowe oraz place zabaw,

e) towarzyszących usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego lub w samodzielnych budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego, w zakresie:

- handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki oraz środki czystości,

- usług najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,

- usług sportu i rekreacji, obejmującego biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych,

f) towarzyszących budynków i obiektów zaplecza administracyjnego, socjalnego, higieniczno-sanitarnego i technicznego, a także parkingów bezpośrednio związanych z obsługą ruchu turystycznego i zaspokajaniem potrzeb turystów i rekreacji indywidualnej;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa wyłącznie w układzie wolnostojącym,

b) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,

c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy czym dopuszcza się:

- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
- wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku mieszkalnego,
- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat, w tym stosowanie dachów płaskich,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy:

- dla usług turystyki: w przedziale 0,01 - 0,40,
- dla zabudowy letniskowej: w przedziale 0,01 - 0,20,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla usług turystyki: 0,20,
- dla zabudowy letniskowej: 0,10,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie w budynku rekreacji indywidualnej,
- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
- 1 stanowisko na czterech zatrudnionych w usługach turystyki,
- 1 stanowisko dla usług prowadzonych na powierzchni do 6 m²,
- 2 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m² do 20 m²,
- 3 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 21 m² do 50 m²,
- dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 50 m² - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług + 3 stanowiska postojowe,
- dla sług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

2. Dla **terenu rolniczego**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **R** określa się:

1) przeznaczenie terenu - grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, na których dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2:

   a) lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów, urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

   b) urządzenia melioracji wodnych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne,

   c) stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,

   d) sieci infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych,

   e) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW - wyłącznie na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w zakresie, o którym mowa w § 13 ust. 2 pkt 8;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

   a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt oraz przetwórstwu rolno–spożywczemu, w tym produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,

   b) obowiązuje zakaz lokalizacji budowli rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu – nie określa się, z uwagi na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 2;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 18. Dla terenu **zabudowy zagrodowej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **RM2** określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się działalność gospodarstw agroturystycznych;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

   a) obowiązuje sytuowanie budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10º,

   b) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,

   c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy czym dopuszcza się:

      - wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,

      - wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku mieszkalnego,

      - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,

      - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nieprzekraczającej 6 m, w tym stosowanie dachów płaskich,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

- 12 m dla budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna;

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z działkami drogowymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,80,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie,

- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe lub na pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 19. Dla **terenu zabudowy wielorodzinnej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **MW**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa wielorodzinna, przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 mieszkania, wraz z towarzyszącymi tej zabudowie budynkami gospodarczymi i garażowymi;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ze względu na usytuowanie budynku bezpośrednio przy drodze, w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi obowiązuje zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, bądź środków technicznych zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości akustyczne;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku oraz kompozycja i wystrój elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 3, 3a i 3c, zlokalizowanego na dz. nr 123/14 obr. Wierzchowice, pochodzącego z przełomu XIX i XX w. (przebudowanego w latach 70-tych):

- sześcioosiowa facjata pod dachem pulpitowym oraz trzy lukarny pod dachami pulpitowymi na frontowej połaci dachu,

- pokrycie połaci dachu dwuspadowego dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,

- kompozycja drzwi wejściowych i pięciu osi okien w kształcie poziomego prostokąta (trzy okna na lewo i dwa na prawo od wejścia), wraz z podziałami tych okien, oraz trzy osie okien w kształcie pionowego prostokąta w elewacji frontowej,

b) dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, o którym mowa w lit. a:

- dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynku, przy których obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,

- dopuszcza się przebudowę budynku w dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz modernizację w zakresie niezbędnym dla dostosowania obiektu do współczesnych standardów technicznych i użytkowych, ze szczególnym uwzględnieniem wyposażenia budynku w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz urządzenia i instalacje zapewniające bezpieczeństwo,
- dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę budynku w jego części niewyeksponowanej na drogę (od strony podwórza), pod warunkiem dostosowania nowych elementów do zabytkowego charakteru budynku, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań materiałowych, kolorystycznych oraz przy zachowaniu wysokości głównej kalenicy dachu, linii okapów i rodzaju pokrycia dachu,
- obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
- zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji frontowej budynku przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,

b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy czym dopuszcza się:

- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat, w tym stosowanie dachów płaskich,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

d) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, zgodnie z przebiegiem istniejącej elewacji frontowej budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 3, 3a i 3c (w granicy dz. nr 123/14 obr. Wierzchowice z drogą wojewódzką nr 448), przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych - dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat sytuowanych w głębi działki stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, bezpośrednio przy tej granicy;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,20,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 stanowiska na jedno mieszkanie, przy czym ze względu na zabytkowy charakter zabudowy, w przypadku braku możliwości organizacji w granicach działki budowlanej wymaganej liczby miejsc do parkowania, dopuszcza się utrzymanie liczby istniejących stanowisk,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice:
Piotr Morawek

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LI/330/2022

Rady Gminy Krośnice

z dnia 30 marca 2022 r.

Zalacznik6.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę