DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 września 2022 r.

Poz. 4228

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 01.09.2022 12:12:57

UCHWAŁA NR LVII/372/2022
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2022. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503), w związku z uchwałami Rady Gminy Krośnice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice: nr XXXVI/245/2021 z dnia 7 maja 2021r., nr XLI/284/2021 z dnia 15 września 2021r., nr XXXVI/247/2021 z dnia 7 maja 2021 r. oraz nr XXXVII/258/2021 z dnia 15 czerwca 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, Krośnice i Pierstnica, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice", przyjętego uchwałą nr XIII/98/08 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:

1) uchwałą nr XXXVI/245/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 maja 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,* obejmującego swoimi granicami działkę nr 809/30 obr. Bukowice;

2) uchwałą nr XLI/284/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 15 września 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,* obejmującego swoimi granicami działkę nr 18/18 obr. Dąbrowa;

3) uchwałą nr XXXVI/247/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 maja 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,* obejmującego swoimi granicami działkę nr 740/22, 740/24 i 740/25 obr. Krośnice;

4) uchwałą nr XXXVII/258/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 15 czerwca 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,* obejmującego swoimi granicami działkę nr 321 obr. Pierstnica.

3. Załącznikami do uchwały są:

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

a) załącznika nr 1 obejmującego działkę nr 809/30 obr. Bukowice,

b) załącznika nr 2 obejmującego działkę nr 18/18, obr. Dąbrowa,

c) załącznika nr 3 obejmującego działki nr 740/22, 740/24 i 740/25 obr. Krośnice,

d) załącznika nr 4 obejmującego działkę nr 321 obr. Pierstnica (po podziale działki nr: 321/1, 321/2, 321/3, 321/4, 321/5 i 321/6);

2) załącznik nr 5 - zbiór danych przestrzennych.

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. 1. 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 Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w całości:

- w granicach obszaru przestrzeni publicznej,

- w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”,

b) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) i w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego:

- w całości w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

- w całości w granicach obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,

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

c) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w całości w granicach obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy”,

d) dla obszaru położonego w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 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 - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony symbolem **1UB**,

b) na obszarze położonym w obrębie Dąbrowa, określonym na załączniku nr 2 do uchwały - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **1ML-UT**,

c) na obszarze położonym w obrębie Krośnice, określonym na załączniku nr 3 do uchwały - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, oznaczony symbolem **1MN-UL**,

d) na obszarze położonym w obrębie Pierstnica, określonym na załączniku nr 4 do uchwały:

- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczone symbolami: **2ML-UT**, **3ML-UT** i **4ML-UT**,

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**,

- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami **1RN** i **2RN**,

- teren lasu oznaczony symbolem **1L**,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe (w metrach);

6) granice stref ochrony konserwatorskiej terenów położonych na obszarze historycznego układu ruralistycznego:

   a) wsi Bukowice (obejmujące obszar określony na załączniku nr 1 do uchwały),

   b) wsi Krośnice (obejmujące obszar określony na załączniku nr 3 do uchwały);

7) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a jednocześnie obszarów ujętych w wykazie zabytków (obejmujące obszary określone na załączniku nr 1 i nr 3 do uchwały).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą sięgać:

   a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

   b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

   c) 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,

   d) 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 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;

7) **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);

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

9) **przeznaczeniu terenu** (lub klasie przeznaczenia 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;

10) **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;

11) **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;

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

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

14) **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 realizacji przedsięwzięć określonych w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

3) 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;

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

5) dla obszaru położonego w obrębie Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1, wynikających z położenia tego obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”;

6) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2, wynikających z położenia tego obszaru w granicach;

   a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

   b) obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy”,

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

7) dla obszaru położonego w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 3, wynikających z położenia tego obszaru w granicach;

   a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

   b) 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 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla obszaru położonego w obrębie Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) i w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) terenów położonych na obszarze historycznego układu przestrzennego wsi Bukowice i Krośnice, w granicach których:

   a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ ruralistyczny wsi, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,

   b) obowiązuje kształtowanie nowej i modernizowanej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych dla lokalnego stylu budownictwa (historycznej zabudowy wsi sprzed 1945 roku) - w zakresie formy architektonicznej i wysokości zabudowy, zastosowanych materiałów budowlanych oraz sposobu lokalizacji zabudowy na działce,

   c) dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynków, przy których obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonych,

   d) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku;

2) zabytków archeologicznych, w granicach których:

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

   b) 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. 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 Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)", gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, na obszarze którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnia się położenie obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały):

   a) w całości w granicach:

      - Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy", utworzonego 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,

      - 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,

   b) w części, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach:

      - 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,

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

3) uwzględnia się położenie obszaru położonego w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) w całości w granicach:

   a) 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,

   b) obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą", w granicach którego 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,

   c) 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,

   d) 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,

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

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.

§ 9. 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:

a) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych symbolami: **1ML-UT**, **2ML-UT**, **3ML-UT** i **4ML-UT -** 1500 m²,

b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, oznaczonych symbolem **1MN-UL -** 1000 m²,

c) na pozostałych terenach, w tym dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w granicach terenów, o których mowa w lit. a i b **-** 10 m²;

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

2. Dla terenów rolnictwa oznaczonych symbolami **1RN** i **2RN** oraz dla terenu lasu oznaczonego symbolem **1L** 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.

§ 10. 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;

6) dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych symbolami: **1ML-UT, 2ML-UT**, **3ML-UT** i **4ML-UT** oraz przy rozmieszczaniu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami **1RN** i **2RN** obowiązuje zachowanie od strony lasów strefy o szerokości minimum 25 m, wolnej od zabudowy oraz od urządzeń technicznych.

§ 11. 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 terenów objętych planem 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,

   b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej do nie mniejszej niż 5 m - wyłącznie dla dróg wewnętrznych o całkowitej długości nieprzekraczającej 50 m (nie wliczając w to placu manewrowego, o którym mowa w lit. d),

   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,

c) obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

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

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 13. Dla **terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1UB** określa się:

1) przeznaczenie terenu - usługi publiczne z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz ratownictwa, ze szczególnym uwzględnieniem siedzib jednostek straży pożarnej (remiza strażacka);

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w całości na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Bukowice,

b) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) teren w jego liniach rozgraniczających uznaje się za obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

b) w granicach obszaru przestrzeni publicznej:

- zakazuje się rozmieszczania tymczasowych obiektów usługowych,
- dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia techniczne o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenu zaplanowaną i urządzoną zielenią,
- dopuszcza się wyposażenie terenu w terenowe urządzenia wypoczynkowe i rekreacyjne, w tym place zabaw i zewnętrzne urządzenia do ćwiczeń sportowych i rehabilitacyjnych;

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 35º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym, przy czym dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 4 m dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35º lub dachy płaskie, pokryte materiałem imitującym dachówkę, gontem lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący w kolorze ceglastym lub szarym,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 12 m, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy części budynku stanowiącej dominantę wysokościową nie przekroczy 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

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

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 1,80,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania - jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie lub na 4 osoby jednocześnie przebywające w budynku,

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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - uwzględnia się położenie terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 1;

7) 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%.

§ 14. Dla **terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1ML-UT**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej lub usługi turystyki, przez co należy rozumieć:

a) zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej),

b) budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą ruchu turystycznego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat),

c) pola biwakowe (namiotowe, kempingowe, karawaningowe i obiekty do nich podobne),

d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, takie jak boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, zewnętrzne urządzenia treningowe oraz place zabaw,

e) towarzyszące usługi 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) towarzyszące budynki i obiekty zaplecza administracyjnego, socjalnego, higieniczno-sanitarnego i technicznego, a także parkingi bezpośrednio związane z obsługą ruchu turystycznego i z 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,
- kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,
- sytuowanie budynków w sposób prostopadły bądź równoległy do siebie lub w sposób równoległy bądź prostopadły do granicy działki, z tolerancją do 10º,
- uwzględnienie ograniczeń w zabudowie, o których mowa w § 10 pkt 6,

b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, brązowym lub szarym lub gontem, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 5 m dopuszcza się:

- dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35º lub dachy płaskie,
- dla dachów płaskich dopuszcza się ich pokrycie dowolnym materiałem, w tym materiałami bitumicznymi oraz zastosowanie odwróconego układu warstw oraz pokrycia umożliwiające wegetację roślin (w formie „zielonych dachów”),

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi powiatowej nr 1441 D;

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

a) intensywność zabudowy:

- dla usług turystyki: w przedziale 0,001 - 0,40,
- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: w przedziale 0,001 - 0,20,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla usług turystyki: 0,20,
- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 0,10,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
- 1 stanowisko na 4 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 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 m² 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, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 2, uwzględnia się położenie terenu:

a) w całości w granicach:

- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
- obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,

b) w części, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice”, wyznaczonych dla udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”;

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%.

§ 15. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1MN-UL** określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) usługi rzemieślnicze przy czym:

- działalność usługową dopuszcza się w towarzyszących budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu wolnostojących budynkach usługowych oraz w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, którego powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
- dopuszcza się realizację usług rzemieślniczych i usług handlu łącznie lub zamiennie;

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

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w całości na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Krośnice,

b) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje:

- zabudowa wyłącznie w układzie wolnostojącym,
- kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,
- sytuowanie budynków w sposób prostopadły bądź równoległy do siebie lub w sposób równoległy bądź prostopadły do granicy działki, z tolerancją do 10º
- konstrukcja budynków murowana, z zastrzeżeniem lit. c, tiret trzecie;

b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat o wysokości nieprzekraczającej 4 m dopuszcza się:

- dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35º lub dachy płaskie,
- pokrycie dachów materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym, gontem, a w przypadku dachów płaskich - także pokrycie papą oraz zastosowanie odwróconego układu warstw oraz pokrycia umożliwiające wegetację roślin (w formie „zielonych dachów”),
- konstrukcję drewnianą,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od ul. Kasztanowej i 10 m od ul. Ogrodowej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, jak również utrzymanie istniejącego usytuowania ścian budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

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

a) intensywność zabudowy: w przedziale 0,01 - 0,60,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
- 1 stanowisko dla usług prowadzonych na powierzchni do 6 m^2,
- 2 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m^2 do 20 m^2,
- 3 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 21 m^2 do 50 m^2,
- dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 50 m^2 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 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: 1000 m², przy czym:

- w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

- dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 3, uwzględnia się położenie terenu w całości w granicach:

a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

b) obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,

c) udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice” oraz wyznaczonych dla tego złoża granicach obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice”;

7) 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 **terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki**, wydzielonych na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **2ML-UT**, **3ML-UT** i **4ML-UT** określa się:

1) przeznaczenie terenów - zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej lub usługi turystyki, przez co należy rozumieć:

a) zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej),

b) budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą ruchu turystycznego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat),

c) pola biwakowe (namiotowe, kempingowe, karawaningowe i obiekty do nich podobne),

d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, takie jak boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, zewnętrzne urządzenia treningowe oraz place zabaw,

e) towarzyszące usługi 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) towarzyszące budynki i obiekty zaplecza administracyjnego, socjalnego, higieniczno-sanitarnego i technicznego, a także parkingi bezpośrednio związane z obsługą ruchu turystycznego i z 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,
- kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,
- sytuowanie budynków w sposób prostopadły bądź równoległy do siebie lub w sposób równoległy bądź prostopadły do granicy działki, z tolerancją do 10º,
- uwzględnienie ograniczeń, o których mowa w § 10 pkt 6,

b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, brązowym lub szarym lub gontem, z zastrzeżeniem lit. c tiret drugie,

c) dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 5 m dopuszcza się:

- dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35º lub dachy płaskie,
- dla dachów płaskich dopuszcza się ich pokrycie dowolnym materiałem, w tym materiałami bitumicznymi oraz zastosowanie odwróconego układu warstw oraz pokrycia umożliwiające wegetację roślin (w formie „zielonych dachów”),

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

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

a) intensywność zabudowy:

- dla usług turystyki: w przedziale 0,001 - 0,40,
- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: w przedziale 0,001 - 0,20,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla usług turystyki: 0,20,
- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 0,10,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
- 1 stanowisko na 4 zatrudnionych w usługach turystyki,
- 1 stanowisko dla usług prowadzonych na powierzchni do 6 m^2,
- 2 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m^2 do 20 m^2,
- 3 stanowiska dla usług prowadzonych na od 21 m^2 do 50 m^2,
- dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 50 m^2 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 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, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

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 komunikacji drogowej wewnętrznej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1KR**, 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%.

3. Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy**, wydzielonych na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1RN** i **2RN**, określa się:

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

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

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

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

d) wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW - wyłącznie na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, przy zachowaniu warunków, o których mowa w § 10 pkt 6;

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%.

4. Dla **terenu lasu**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1L**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - las w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) 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

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

§ 18. 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