

Projekt

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2016.446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073), w związku z Uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Krośnice z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.) Rada Gminy Krośnice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) uzasadnienie.

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie działki budowlanej (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą obowiązkowe usytuowanie wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie działki budowlanej (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 10) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 11) **odpowiedniej liczbie miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 10m² powierzchni usługowej (lecz nie mniej niż dwa miejsca), lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 20 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 6) granica terenu i obszaru górniczego 'Wierzchowice' – pokrywa cały obszar planu miejscowego;
- 7) granica złoża podziemnego magazynu gazu ziemnego „Wierzchowice” - pokrywa cały obszar planu miejscowego;
- 8) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000: PLB 020001 „Dolina Baryczy”;
- 9) granica projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000: PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą” - pokrywa cały obszar planu miejscowego;
- 10) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - pokrywa cały obszar planu miejscowego;
- 11) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – „Pradolina Barycz – Głogów E”;
- 12) granica złoża piasku „Świebodów”.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:

- 1) numery dróg;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 PN 6,3MPa wraz ze strefą kontrolowaną;
- 3) planowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną;
- 4) odwierty gazowe;
- 5) nieczynnny gazociąg g76;
- 6) wodociąg w80;
- 7) linie sieci energetycznych o napięciu 20kV wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 8) linie sieci energetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;

9) lokalizacje słupowych stacji transformatorowych;

10) pomniki przyrody.

3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów, w niniejszym planie nie określa się:

1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

2) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

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

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

2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

a) zieleń,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) obiekty małej architektury;

3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:

a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm;

4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działek;

6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;

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

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

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

2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem G – teren urządzeń gazownictwa;

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

- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN i MNU;
- 5) uwzględnia się drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu ochrona ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – „Pradolina Barycz – Głogów E” - objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej;
- 7) znaczna część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000: PLB 020001 „Dolina Baryczy”,
 - b) projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000: PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,
 - c) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”;
- 8) na obszarach, o których mowa w pkt 7 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a ponadto obowiązuje:
 - a) w celu ograniczenia intensywności zabudowy wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej szeregowej, nowej zabudowy wielorodzinnej,
 - b) zakaz wykonywania elewacji budynków z materiałów sztucznych,
 - c) obowiązuje konieczność nawiązania gabarytami, formą architektoniczną, materiałem i kolorystyką nowej zabudowy do zabudowy historycznie występującej na terenie opracowania planu,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych,
 - e) zakaz przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne oraz zakaz budowy nowych zbiorników wodnych.

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

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

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegi linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni);
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej: winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno lub dwukondygnacyjne, wysokość do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek bądź garaż); dach stromy dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45 stopni; budynki murowane, elewacje tynkowe (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
- 5) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przęseł ogrodzeń oraz lokalizacji budynków blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów.

2. Dla terenu zespołu pałacowo-folwarcznego obowiązują ustalenia:

- 1) należy zachować i rewitalizować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz jego poszczególne komponenty;
- 2) należy dążyć do scalenia tego terenu;
- 3) nowe obiekty dopuszczone są wyłącznie w miejscu nieistniejącej już historycznej zabudowy. Obiekty należy wzorować na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów;
- 4) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów archeologiczno-architektonicznych (np. relikty historycznej zabudowy - mury, piwnice) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy i innych historycznych obiektów;
- 6) obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; przebudowę i adaptację obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;
- 7) należy dążyć do uporządkowania założenia - obiekty wtórne i szpecące należy docelowo przeznaczyć do rozbiórki bądź przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego.

3. Dla terenu parku dworskiego, ujętego w wykazie zabytków ustala się funkcję ZP/ZL/1 - obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 9.

4. Na obszarze opracowania zlokalizowane są obiekty i obszary wpisane w **wykazie zabytków**, dla których obowiązuje:

- 1) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historycznie materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny. Rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w wypadku ich szczególnie złego stanu technicznego. Zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków);
- 2) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

5. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i obszarów objętych wojewódzką ewidencją zabytków:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Okres	Rodzaj obiektu
1	Świebodów	Historyczny układ ruralistyczny wsi			obszar
2	Świebodów	Park dworski		XIX wiek	park
3	Świebodów	Dom mieszkalny	11	ok. 1870	budynek mieszkalny
4	Świebodów	Stodoła	15	ok. 1890	budynek gospodarczy
5	Świebodów	Dom mieszkalny	19	ok. 1915	budynek mieszkalno-gospodarczy
6	Świebodów	Dom mieszkalno-gospodarczy	43	ok. 1905	budynek mieszkalny

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

- 1) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 2) wyznacza się stanowiska archeologiczne:

Lp.	Miejscowość	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Rodzaj stanowiska	Chromologacja
1	Świebodów	AZP 72-31	1/111	Punkt osadnictwa	Pradzieje
2	Świebodów	AZP 72-31	2/112	Osada ? Osada ?	Kultura łużycka Wczesne średniowiecze X-

				Ślad osadnictwa	XIII w. Epoka kamienia
3	Świebodów	AZP 72-31	3/113	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Epoka kamienia Kultura łużycka Pradzieje Nowożytność
4	Świebodów	AZP 72-31	4/114	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia
5	Świebodów	AZP 72-31	5/115	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia
6	Świebodów	AZP 72-31	6/116	Ślad osadnictwa Osada	Pradzieje Średniowiecze
7	Świebodów	AZP 72-31	7/117	Ślad osadnictwa Punkt osadnictwa Osada	Epoka kamienia Wczesne średniowiecze X- XIII w. Średniowiecze
8	Świebodów	AZP 72-31	8/118	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia
9	Świebodów	AZP 72-31	9/119	Ślad osadnictwa	Kultura przeworska - okres przedrzymski
10	Świebodów	AZP 72-31	10/120	Ślad osadnictwa	Kultura łużycka
11	Świebodów	AZP 72-31	11/121	Punkt osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Średniowiecze
12	Świebodów	AZP 72-31	12/122	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze X- XIII w. Średniowiecze
13	Świebodów	AZP 72-31	13/123	Punkt osadnictwa	Kultura przeworska - okres przedrzymski
14	Świebodów	AZP 72-31	14/124	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Średniowiecze
15	Świebodów	AZP 72-31	15/133	Osada	Czasy nowożytne

7. W związku, że obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętym w wykazie zabytków na całym obszarze wprowadza się **strefę ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Obowiązują ustalenia:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 1) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 5) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

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

- 1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, pkt 1-4, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, oraz urządzeń technicznych.

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

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

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”, dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym planem znajduje się złożo podziemnego magazynu gazu ziemnego „Wierzchowice” dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na terenie objętym planem znajduje się infrastruktura techniczna związana z bezzbiornikowym magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego „Wierzchowice” dla których obowiązują obostrzenia związane z istnieniem niżej wymienionych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zlikwidowany odwiert: Wierzchowice-35, Wierzchowice-21, Wierzchowice-40,
 - b) zlikwidowany odwiert (z możliwością przywrócenia) Wierzchowice-26,
 - c) obserwacyjne odwierty: Wierzchowice-1, Wierzchowice-31, Wierzchowice-41, Wierzchowice-42,
 - d) nieczynny gazociąg g76 od odwiertu Wierzchowice-41,
 - e) nieczynny gazociąg g76 od odwiertu Wierzchowice-36,
 - f) wodociąg w80 od odwiertu Wierzchowice-31a;
- 4) na terenie objętym planem oznaczonym symbolem R/1 znajduje się złożo piasku „Świebodów”;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
- 6) na terenie objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDL;
- 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDD;
- 3) ciągi pieszo - jezdne oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDPJ.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- d) dopuszcza się własne ujęcia wody;

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi; na działkach o powierzchni po-wyżej 1000m² dopuszcza się lokalizację biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) kanalizacja deszczowa:

- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejących odcinków kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,
- c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
- d) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych,
- e) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) przez teren planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 PN 6,3MPa, dla których obowiązuje strefa kontrolowana (w wymiarze 35m licząc od osi gazociągu), w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z istniejącej sieci gazowej;

5) elektroenergetyka:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb;

6) telekomunikacja:

- a) z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej;

7) zaopatrzenie w ciepło:

- a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła o mocy nie przekraczającej 100kw;

8) gospodarka odpadami:

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

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów:

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

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN, MNU: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1200 m²;
- 2) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem P, US: minimalnej szerokości frontu działki - 25m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500 m²;
- 3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 14. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1-4** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku):

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zielen urządzona;
- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące na tyłach działki, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
 - g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
- 4) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL, KDD, KDPJ,
 - b) 12m od linii rozgraniczającej tereny ZL;
- 5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

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

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
 - a) modernizacje, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
- 3) nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 4) dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych;
- 5) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe);

- 6) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 7) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witynom estetyczny charakter ekspozycyjny;
- 8) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu;
- 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
- 10) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 11) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 90%;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%;
- 13) intensywność zabudowy 0,1 – 2,0;
- 14) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL;
- 15) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6

3. RM/1 - 35 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej i agroturystycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) gospodarstwa ogrodnicze,
 - c) usługi związane z produkcją rolną i ogrodniczą,
 - d) zieleń urządzona;
- 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 5) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na dwie kondygnacje naziemne, tj. parter i poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 11m,
 - b) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych dwuspadowych połaci dachowych o spadkach 35-45°. Zakazuje się stosowania dachów kopertowych. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - c) dopuszcza się lokalizację silosów w tylnych granicach działek i o wysokości nieprzekraczającej istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
 - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów;
- 6) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

- 7) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%;
- 9) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0;
- 10) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL, KDD, KDPJ;
- 11) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

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

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu, rekreacji i placów zabaw wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 12m,
 - b) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55%,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,5;
- 6) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL i KDPJ.

5. **P/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny działalności produkcyjnej**: w tym handel hurtowy i półhurtowy, obowiązuje:

- 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
 - a) bazy, składy i magazyny,
 - b) obiekty biurowe,
 - c) obiekty rzemieślnicze,
 - d) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) urządzenia towarzyszące;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:
 - a) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,
 - b) dopuszcza się lokalizację wielko-kubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze, z wymogiem stworzenia wysokich walorów architektonicznych,
 - c) od strony terenów sąsiednich nakazuje się co najmniej 5m pas nasadzeń zieleni wielopoziomowej,
 - d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służące obsłudze terenów na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich;
 - 5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
 - 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60%;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25%;
 - 8) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5;
 - 9) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - b) 12m od linii rozgraniczającej tereny ZL,
 - c) 3m od granicy cieków wodnych WS.

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

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) budowa nowych budynków, usługowych i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
 - d) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 35-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 10 m. licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
 - d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
 - g) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0;
- 4) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD, KDPJ.

7. R/1-14 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe, łąki i pastwiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i remontów;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza terenami wymagającymi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem R/1 znajduje się złoża piasku „Świebodów” – obowiązuje zakaz wydobycia.

8. ZL/1-8 – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów:**

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

9. ZP/ZL/1 - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej na terenach** leśnych (park dworski ujęty w wykazie zabytków):

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 2) należy zachować historyczną zielenią;
- 3) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości oraz wznoszenia nowych zabudowań i innych obiektów kubaturowych (o ile nie mają one uzasadnienia historycznego);
- 4) obowiązuje zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenów.

10. ZN/1-12 – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni nieurządzonej, nieużytki, łąki, pastwiska:**

- 1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji towarzyszących obiektów kubaturowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych);
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

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

12. E/1 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych:**

- 1) istnieje możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego o wysokości do 6m.

13. NO/1 - przeznaczenie podstawowe – **tereny oczyszczalni ścieków** – użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość powstania nowych obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową o wysokości do 6m.

14. G/1 – przeznaczenia podstawowe – **tereny urządzeń gazownictwa – stacja regazyfikacji** - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość powstania nowych obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową o wysokości do 3m.

15. T/1 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń telekomunikacji** - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego:

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

- 1) **KDL/1 – drogi klasy lokalnej** dostępna bez ograniczeń, (droga powiatowa nr 1440D) o parametrach **drogi lokalnej:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-20 m,
- b) szerokość jezdni = 5,5-8,0 m,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego;

2) KDD/1-5 - drogi klasy dojazdowej:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-16 m,
- b) szerokość jezdni = 5,0-7,0 m,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego,
- e) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ławeczek i zieleni;

3) KDPJ/1-16 - ciągi pieszo – jezdne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 5-10 m,
- b) szerokość jezdni = 4,0-6,0 m,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073) w wysokości 30%.

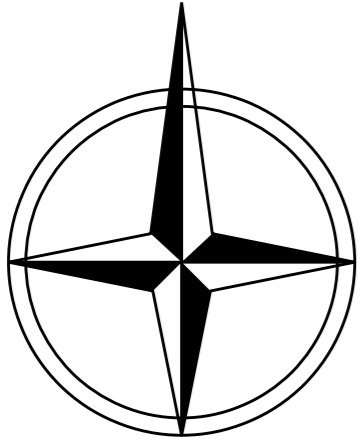
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

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



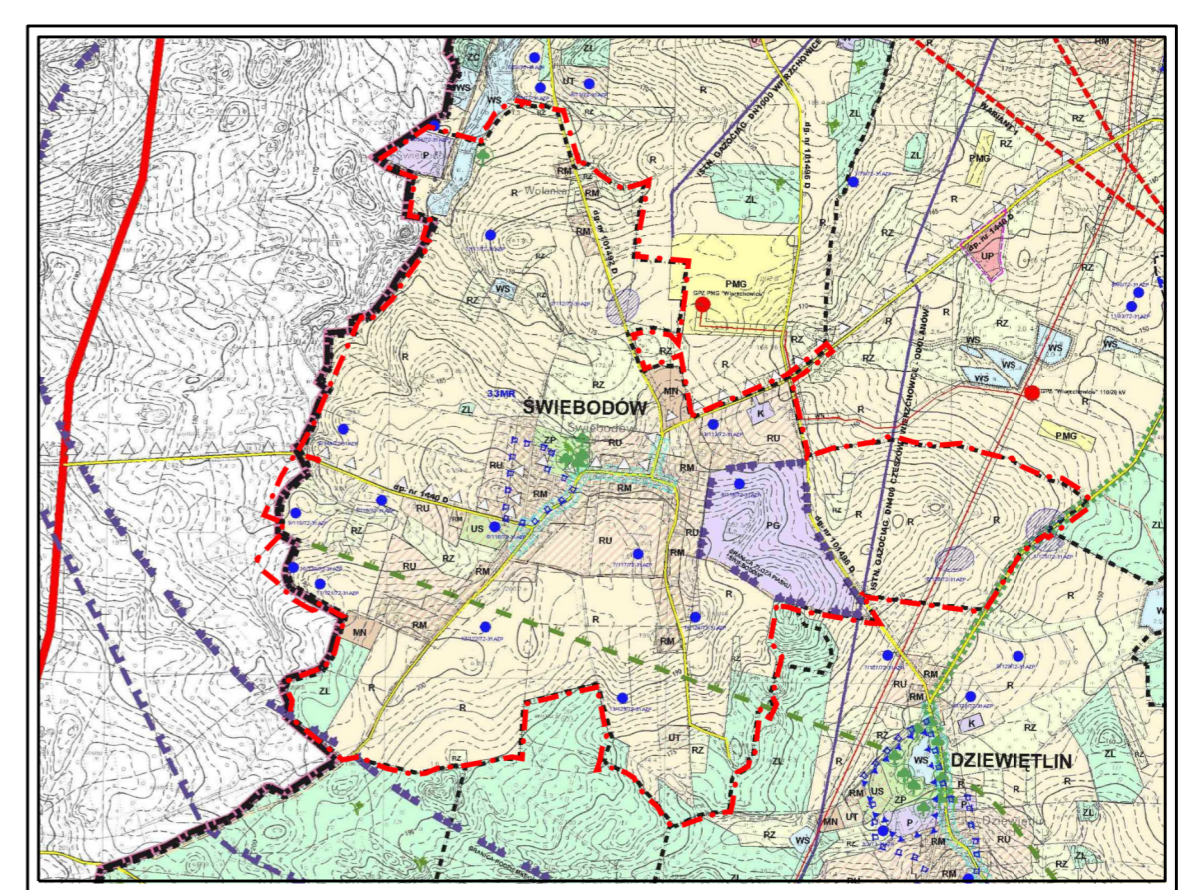
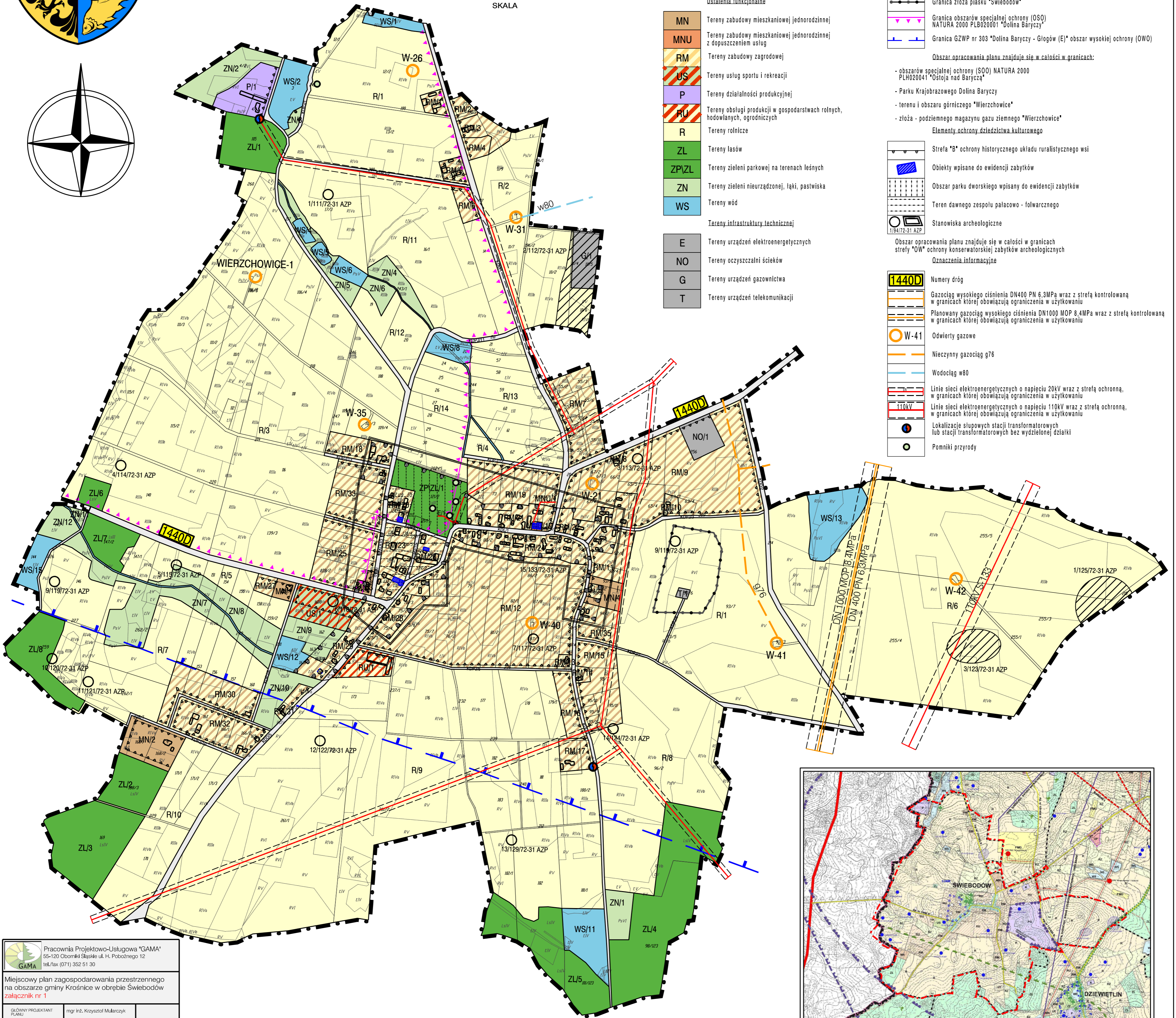
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE W OBRĘBIE ŚWIEBODÓW

SKALA 1:1000



- LEGENDA:**
OZNACZENIA OGÓLNE:
 Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 Linia wyznaczająca teren w różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalne linie zabudowy
 Ustalenia funkcjonalne
- | | |
|-------|---|
| MN | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MNU | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług |
| RM | Tereny zabudowy zagrodowej |
| US | Tereny usług sportu i rekreacji |
| P | Tereny działalności produkcyjnej |
| HU | Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwach |
| R | Tereny rolnicze |
| ZL | Tereny lasów |
| ZP/ZL | Tereny zieleni parkowej na terenach leśnych |
| ZN | Tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska |
| WS | Tereny wód |
| E | Tereny infrastruktury technicznej |
| NO | Tereny oczyszczalni ścieków |
| G | Tereny urządzeń gazownictwa |
| T | Tereny urządzeń telekomunikacji |

- | | |
|------|-------------------------------|
| KDL | Tereny dróg klasy lokalnej |
| KDD | Tereny dróg klasy dojazdowej |
| KDPJ | Tereny ciągów pieszo-jezdnych |
- Ustalenia strefowe i ochrona przyrody
- | | |
|----------|--|
| [Symbol] | Granica złoza piasku "Świebódów" |
| [Symbol] | Granica obszarów specjalnej ochrony (OSO) NATURA 2000 PLB020001 "Dolina Baryczy" |
| [Symbol] | Granica GZWP nr 303 "Dolina Baryczy - Głogów (E)" obszar wysokiej ochrony (OWO) |
- Obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach:
- obszarów specjalnej ochrony (OSO) NATURA 2000 PLB020041 "Ostoja nad Baryczą"
 - Parku Krajoobrazowego Dolina Baryczy
 - terenu i obszaru górniczego "Wierzchowice"
 - złóża - podziemnego magazynu gazu ziemnego "Wierzchowice"
- Elementy ochrony dziedzictwa kulturowego
- | | |
|----------|---|
| [Symbol] | Strefa "B" ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi |
| [Symbol] | Obiekt wpisany do ewidencji zabytków |
| [Symbol] | Obszar parku dworskiego wpisany do ewidencji zabytków |
| [Symbol] | Teren dawnego zespołu pałacowo - folwarcznego |
| [Symbol] | Stanowiska archeologiczne |
- Obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w Oznaczenia informacyjne
- | | |
|----------|--|
| 1440D | Numer dróg |
| [Symbol] | Gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 PN 6,3MPa wraz z strefą kontrolowaną w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu |
| [Symbol] | Planowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa wraz z strefą kontrolowaną w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu |
| W-41 | Odwierty gazowe |
| [Symbol] | Nieczynny gazociąg g76 |
| [Symbol] | Wodociąg w60 |
| [Symbol] | Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 20kV wraz z strefą ochronną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu |
| [Symbol] | Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz z strefą ochronną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu |
| [Symbol] | Lokalizacje słupowych stacji transformatorowych lub stacji transformatorowych bez wyzłozonej działki |
| [Symbol] | Pomniki przyrody |



Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, Uchwała Rady Gminy Krośnice: Nr XIII/ 98 /08 z dnia 23.04.2008r.

Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"
 55-120 Oborniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12
 tel./fax (071) 352 51 30

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Krośnice w obrębie Świebódów
 załącznik nr 1

GŁÓWNY PROJEKTANT (RAM)	mgr inż. Krzysztof Milarezyk
PROJEKTANT	mgr inż. Zbigniew Fikół
WSPÓŁPRACOWNIA	mgr inż. Zdzisław Ganiuszka
	mgr inż. Małgorzata Słoderna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia 2017 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	14.06.2017	Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych ul. Puszczykowska 10 50-559 Wrocław	1.Sprzeciw przeciwko przeznaczeniu pod zabudowę terenów oznaczonych symbolem RM/7 i RM/9. 2.Brak wskazania w planie zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM.	1.Teren RM/7 i RM/9. 2.Tereny oznaczone symbolem RM.	Tereny zabudowy zagrodowej		nieuwzględniona			1.Tereny prywatne, przeznaczenie zgodne z wolą właścicieli i zgodne ze Studium. 2.Podział gruntów rolnych precyzuje ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073) Rada Gminy Krośnice dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073)
Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

UZASADNIENIE

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów, Rada Gminy Krośnice przystąpiła Uchwałą Nr XII/70/2015 z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów.

W dniu 09.06.2016 r. Wójt Gminy Krośnice obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło **14 wniosków, w tym 3 od osób prywatnych**. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie, natomiast dwa wnioski prywatne zostały uwzględnione w całości, a jeden w części. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu **12 kwietnia 2016 r.**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;
poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest m.in. poprzez wprowadzenie w centralnej części planu jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z ograniczeniem wysokości zabudowy. Uznano, że takie rozwiązanie jest bardziej uzasadnione ekonomicznie i adekwatne do istniejących uwarunkowań (obszar poza śródmiejski miasta);
- prawo własności;
poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);
poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice w części obrębu Krośnice jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice została opracowana i przyjęta w **dniu 14 września 2016 roku uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są niewielkie inwestycje, które stanowią będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją odcinków dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast spore przychody związane z podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych i z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.