Elektronicznie podpisany przez:
Piotr Morawek
dnia 15 lutego 2024 r.

UCHWAŁA NR LXXXV/529/2024
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 15 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXVII/417/2023 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005 r., zmienionego uchwałami: Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

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

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

b) obszary osuwania się mas ziemnych,

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

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

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

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

3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie terenu; w ramach przeznaczenia dopuszczalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

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

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

6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej budynku przeznaczenia terenu;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu lub zewnętrznej krawędzi jezdni; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

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

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) określenie usytuowania linii zabudowy;

7) siedliska przyrodnicze;

8) użytki ekologiczne;

9) granica złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692;

10) granice obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”;

11) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;

12) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

13) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

14) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego i średniego napięcia oraz linii kablowej średniego napięcia;

15) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Czeszów-Wierzchowice PN2,5 MPa (rok budowy 1974), wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 50 m i 40 m;

16) odwierty obserwacyjne: Wierzchowice-6, Wierzchowice-45, Wierzchowice-46, wraz ze strefą ochronną o promieniu 50 m wokół odwiertów;

17) zlikwidowany odwiert Wierzchowice-43, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m wokół odwiertu;

18) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską, relikt bramy parkowej;

19) granica zespołu dworsko-folwarcznego objętego ochroną konserwatorską;

20) park pałacowy objęty ochroną konserwatorską;

21) nieczynny cmentarz ewangelicki objęty ochroną konserwatorską;

22) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej;

23) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;

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

25) granica strefy „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej;

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

27) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy" – pokrywa cały obszar planu.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" (kod obszaru PLH020041), na którym obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

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

3) w obszarze objętym planem występują następujące siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony Obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą", których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:

   a) siedlisko przyrodnicze o znaczeniu priorytetowym – łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0),

   b) ciepłolubne dąbrowy (kod siedliska 9110),

   c) grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (kod siedliska 9170),

   d) pomorski kwaśny las brzozowo-dębowy (kod siedliska 9190),

   e) niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510);

4) w obszarach, o których mowa w pkt. 3 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

5) na obszarze objętym ustaleniami planu występują użytki ekologiczne „Bagno”, przedstawione na rysunku planu, dla których obowiązują ograniczenia, wynikające z podjętej uchwały Nr XI/79/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 16 stycznia 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego na terenie gminy Krośnice;

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

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

1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny miejscowości, ujęty w wykazie zabytków, w granicach którego obowiązuje:

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

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

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

d) nowa zabudowa nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 3,

e) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe w kolorze ceglastym lub szarym, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem imitującym dachówkę, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 5 lit. c,

f) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0, kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,

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

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

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

j) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów,

k) zakazuje się stosowania betonowych przęseł ogrodzeniowych,

l) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,

m) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

n) dla zespołu dworsko-folwarcznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:

- należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz poszczególne jego komponenty,

- nowe obiekty w obrębie zespołu dopuszczalne w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy; winny być wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,

- obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; ich rozbiórka możliwa jest w przypadku złego stanu technicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się przebudowę i adaptację obiektów historycznych tworzących zespół przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,

o) dla zespołu parku pałacowego oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- należy zachować historyczną zieleń,
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- zakazuje się podziału nieruchomości,
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu 1-2ZP;

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

a) budynek mieszkalny, nr 4,

b) budynek mieszkalny, nr 9,

c) budynek mieszkalny, nr 14,

d) zespół dworsko-folwarczny, nr 24:
- relikt bramy parkowej,
- dwór (ruina),
- oficyna mieszkalna,
- park dworski, lata 50-60-te XIX w., K. XIX w. i pocz. XX w.,
- spichlerz,
- stodoła,
- stodoła,

e) cmentarz poewangelicki XVIII w., dz. nr 262/3, 263/2;

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

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

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

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

d) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych, które należy zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym w dachach stromych),

f) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;

4) obejmuje się ochroną konserwatorską nieczynny cmentarz ewangelicki, oznaczony na rysunku planu, figurujący w wykazie zabytków, wobec którego obowiązują wymogi:

a) cmentarz należy zachować jako teren zielony, dopuszcza się jego ogrodzenie w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot),

b) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

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

d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

e) dla terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego ustala się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują zapisy pkt 8;

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

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

a) 1/125/72-31 AZP ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze X-XIII; cmentarzysko, łużycka, nieokreślona; ślad osadnictwa, epoka kamienia; cmentarzysko ciałopalne, łużycka, epoka brązu V - halsztat,

b) 2/6/73-31 AZP cmentarzysko kurhanowe, nieokreślona, wpisane do rejestru zabytków pod nr 280/Arch/1967 z 28.04.1967r.,

c) 3/3/73-31 AZP ślad osadnictwa, okres nowożytny; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze,

d) 4/4/73-31 AZP ślad osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, łużycka, epoka brązu - halsztat,

e) 5/5/73-31 AZP ślad osadnictwa, epoka kamienia,

f) 7/127/72-31 AZP ślad osadnictwa, średniowiecze; ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, łużycka, nieokreślona,

g) 8/128/72-31 AZP punkt osadniczy, wczesne średniowiecze X-XIII; ślad osadnictwa, epoka kamienia,

h) 9/129/72-31 AZP ślad osadnictwa, średniowiecze; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze X-XIII; punkt osadniczy, pradzieje;

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

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

9) dla cmentarzyska kurhanowego, o którym mowa w pkt 6 lit. b, wyznacza się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się:

a) obowiązuje konserwacja zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz prowadzenie działań mających na celu rewaloryzację zabytkowych obiektów i obszarów,

b) obowiązuje prowadzenie prac porządkowych (w tym wycinka samosiejek drzew),

c) obowiązuje przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, kultowych lub innych, pożądanych dla ochrony i rewaloryzacji zabytku,

d) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy stosować przepisy odrębne.

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami 1-2KDL i 1-4KDD;

2) teren usług kultury i rozrywki lub bezpieczeństwa i porządku publicznego lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UK-UB;

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

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1-2ZP;

5) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem CZ.

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

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

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych usługowych.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-5, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

2) na terenach UK-UB, US, 1-2ZP dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) obiekty handlowo-usługowe.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice", dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;

2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu złoża gazu ziemnego „Wierzchowice" GZ 4692, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;

3) inwestycje realizowane w obrębie ww. terenów górniczych powinny uwzględniać możliwość istnienia infrastruktury związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem.

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

- 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym symbolem ML:

a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2;

3) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonej symbolem MN-U:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

- 18 m dla zabudowy wolnostojącej i usługowej,

- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 1500 m^2 dla zabudowy usługowej;

4) na terenach usług, usług kultury i rozrywki lub bezpieczeństwa i porządku publicznego lub sportu i rekreacji, usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami: U, UK-UB, UT, US:
   a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
   b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2;
5) na terenie produkcji, oznaczonym symbolem P:
   a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
   b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2;
6) na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem 3-5RZM - dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
   b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m^2;
7) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
   a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
   b) minimalna powierzchnia działki – 4 m^2;
8) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º, z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: 1-20RN, 1-4WS, zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
2) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Czeszów-Wierzchowice PN2,5 MPa (rok budowy 1974), wzdłuż którego przebiegają strefy kontrolowane, określone w przepisach odrębnych, wynoszące odpowiednio:
   a) w odległości 50 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej, tj. 25 m na stronę od osi gazociągu,
   b) w odległości 40 m dla wolno stojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże), tj. 20 m na stronę od osi gazociągu;
3) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz sposób zagospodarowania w obrębie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz przebiegu jego strefy kontrolowanej, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w strefie kontrolowanej wyznaczonej dla tego gazociągu przestają być wiążące;
4) na terenach oznaczonych symbolami 1-3IG znajdują się odwierty obserwacyjne: Wierzchowice-6, Wierzchowice-45, Wierzchowice-46, dla których wyznaczono strefę ochronną o promieniu 50 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego;
5) na terenie oznaczonym symbolem 1RN znajduje się zlikwidowany odwiert Wierzchowice-43, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów;
6) wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:

a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia 110kV - 22 m (po 11 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (0,4 kV) - 7 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach),

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

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

8) 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;

9) 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 6 lit. d należy stosować odpowiednio.

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

1) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy";

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

3) K161 „Rozbudowa podziemnego magazynu gazu Wierzchowice".

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

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym terenem drogi lokalnej 1KDL, drogi dojazdowej 4KDD i terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR;

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

a) drogi lokalne w ciągu drogi powiatowej nr 1444D oznaczona 1KDL oraz w ciągu drogi gminnej oznaczona 2KDL,

b) drogi dojazdowe w ciągu dróg gminnych, oznaczone 1-4KDD,

c) drogi wewnętrzne, oznaczone 1-6KR;

3) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia terenu, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m;

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

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

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

2) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem, zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii:

- energii słonecznej,

- turbin wiatrowych o mocy nie większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b tiret pierwsze 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 z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,

d) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;

5) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;

6) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

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

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

c) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;

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

a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

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

9) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna,

c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b 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 z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych;

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

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

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

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** do **14MN**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) dopuszczalne:

a) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

b) zabudowa zagrodowa na terenach: 1-2MN, 4MN, 8MN, 10-14MN.

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

1) usługi, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a należy lokalizować jako wolnostojące i wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizowanie wiat;

3) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) na terenach 10-11MN, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

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

6) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°÷45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

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

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

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

8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

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

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

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

a) 50% na terenach: 2MN, 4MN, 6-7MN, 10-11MN,

b) 60% na terenach: 1MN, 3MN, 5MN, 8-9MN, 12-14MN;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, przy czym:

a) 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%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

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

2) na terenach: 1-2MN, 4MN, 8MN, 10-14MN dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

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

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

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

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

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

§ 16. 1. Ustala się **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizowanie wiat;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;

5) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30°÷45°,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

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

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

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;

7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;

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

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,003;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

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

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

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;

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

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

§ 17. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.

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

1) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe;

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

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

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

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

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

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

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m^2 dla usług, przy czym:

a) 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%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m^2 dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

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

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,

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

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

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

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

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

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

§ 18. 1. Ustala się **teren usług turystyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) usługi turystyki;

2) dopuszczalne – usługi gastronomii.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem dopuszczalnym;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°÷45° dla dachów wielospadowych,

c) dla budynków gospodarczych, garażowych i sanitarnych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

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

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

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

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

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

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

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

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

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

a) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,

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

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

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

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

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

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 19. 1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty związane z funkcją terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, obiekty higieniczno-sanitarne, wiaty).

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

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

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

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;

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

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

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,002;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 20. 1. Ustala się **teren usług kultury i rozrywki lub bezpieczeństwa i porządku publicznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK-UB**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) usługi kultury i rozrywki;

2) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację wiat;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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

5) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

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

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

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

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

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

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

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym:

a) 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%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";

2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

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

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

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

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

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

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

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 21. 1. Ustala się **teren usług lub produkcji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) usługi: handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji;

2) produkcja: przemysłowa, składy i magazyny.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

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

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

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

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

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m^2, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

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

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";

2) powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granicy działki z terenem MN-U, z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

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

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

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

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

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

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

e) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

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

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

§ 22. 1. Ustala się **teren produkcji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) produkcja: przemysłowa, składy i magazyny;

2) dopuszczalne – usługi: handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

   c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20^0-45^0,

   d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

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

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 40%;

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

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

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

   a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

   b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";

2) powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granicy działki, z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

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

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

a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych,

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

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

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

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

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

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

§ 23. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi lokalne w ciągu drogi powiatowej nr 1444D i w ciągu drogi gminnej.

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

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 10–17 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDL,

b) 5–25,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 2KDL;

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

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

b) ścieżek rowerowych,

c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zieleni urządzonej;

4) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

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

§ 24. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** do **4KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi dojazdowe w ciągu dróg gminnych.

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

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KDD: 6,2–12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KDD: 5,6–12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KDD: 10,5–12,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;

5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KDD: 5–16,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;

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

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

   b) ścieżek rowerowych,

   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   d) zieleni urządzonej;

7) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

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

§ 25. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR** do **6KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KR: 9,1-15,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KR: 3-7,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KR: 5,8-18,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KR – 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 5KR: 3-3,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KR: 4,8-6,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

   b) ścieżek rowerowych,

   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   d) zieleni urządzonej;

8) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

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

§ 26. 1. Ustala się **teren elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

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

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

2) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

   c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 100%;

5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 2,0;

6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

§ 27. 1. Ustala się **tereny gazownictwa**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IG** do **3IG**, dla których obowiązuje przeznaczenie – tereny gazownictwa.

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

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

2) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych w dachach stromych wynosi 25°÷45°,

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

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;

5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

§ 28. 1. Ustala się **teren pompowni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – pompownia ścieków.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 6 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 70%;

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

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

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

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

§ 29. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN** do **20RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) dopuszczalne: infrastruktura techniczna – w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;

2) maksymalna wysokość budowli:

a) 10 m na terenach oznaczonych: 5-6RN, 12-17RN,

b) 50 m na terenach oznaczonych: 1-4RN, 7-11RN i 18-20RN.

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

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

§ 30. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM** do **6RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na terenach: 3-4RZM,

b) grunty orne oraz uprawy,

c) łąki i pastwiska.

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

1) dopuszcza się lokalizację wiat;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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

4) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°÷45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich, dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

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

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

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

a) 25 m w budynkach mieszkalnych,

b) 70 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 30% na terenach 1-3RZM,

b) 20% na terenach 4-6RZM;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,5 na terenach 1-3RZM,

b) 0,4 na terenach 4-6RZM;

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

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

a) 30% na terenach 1-3RZM,

b) 60% na terenach 4-6RZM;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 m², przy czym:

a) 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%,

b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1200 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

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

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:

a) 40 DJP na terenach 1-3RZM,

b) 10 DJP na terenach 4-6RZM;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym;

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

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

§ 31. 1. Ustala się **tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZP** do **3RZP**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) dopuszczalne:

a) grunty orne oraz uprawy,

b) łąki i pastwiska,

c) zieleń naturalna.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację wiat i budowli rolniczych;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

a) 9 m,

b) 12 m dla silosów na materiały sypkie;

5) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi 20°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. e,

c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

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

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 100 m;

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

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

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;

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

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

1) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 50 m od terenów MN oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych;

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej;

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

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

§ 32. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** do **4WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) dopuszczalne:

a) łąki i pastwiska,

b) infrastruktura techniczna – w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne.

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

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów - maksymalna wysokość budowli – 6 m.

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

§ 33. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** do **8L**, dla których obowiązuje przeznaczenie – lasy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

a) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych;

2) maksymalna wysokość dostrzegalni przeciwpożarowych – 50 m;

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

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

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

§ 34. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 90%.

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

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

2) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenów należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.

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

1) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania ze względu na brak takiej potrzeby;

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

§ 35. 1. Ustala się **teren cmentarza zamkniętego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **CZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) cmentarz zamknięty;

2) dopuszczalne – zieleń urządzona.

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

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

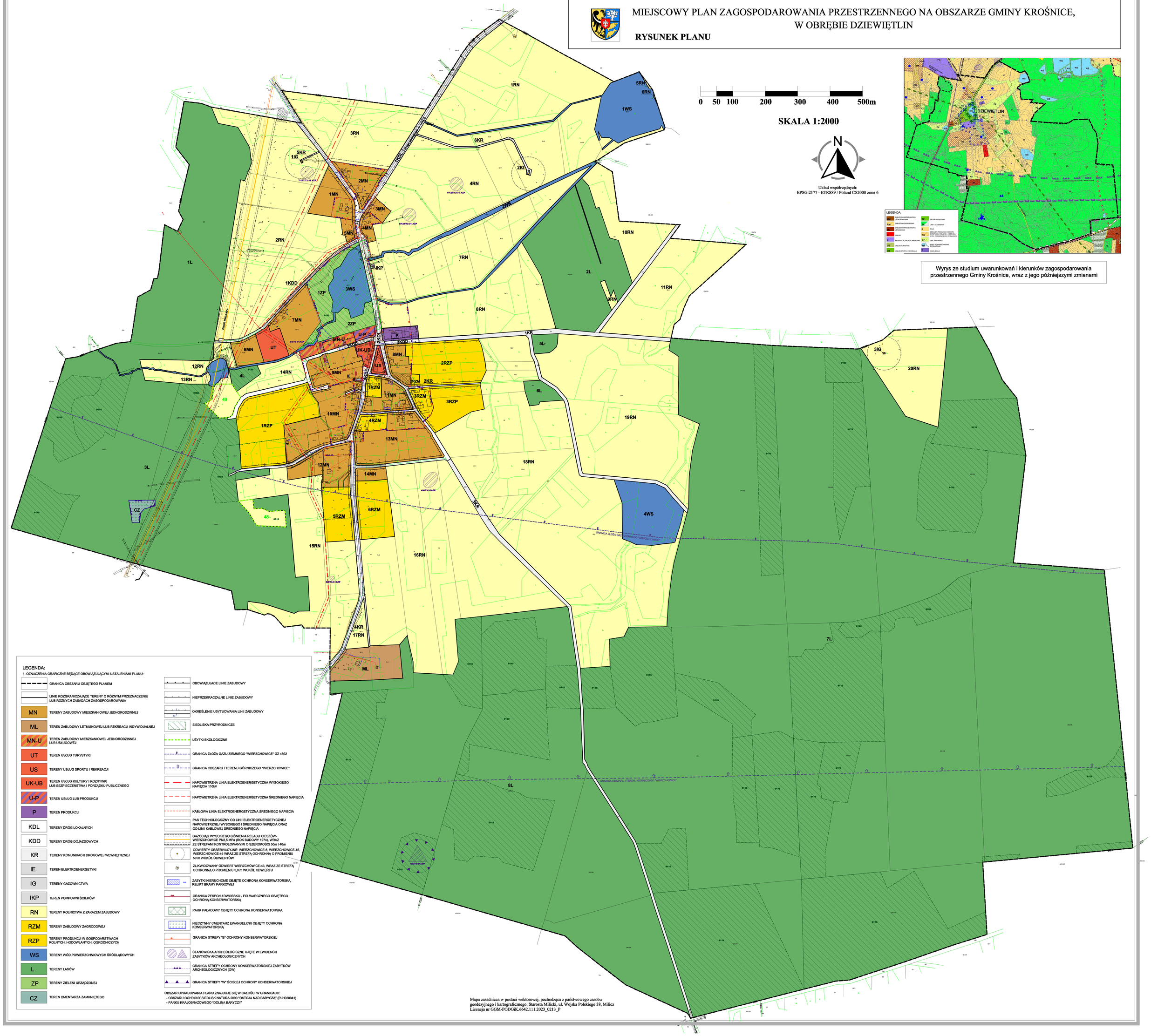
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Krośnice.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, W OBRĘBIE DZIEWIĘTLIN

RYSUNEK PLANU



LEGENDA:

1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ML – TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- MN-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- UT – TEREN USŁUG TURYSTYKI
- US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UK-UB – TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- U-P – TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- P – TEREN PRODUKCJI
- KDL – TEREN DRÓG LOKALNYCH
- KDD – TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IE – TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IG – TEREN GAZOWNICTWA
- IKP – TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- RN – TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP – TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L – TEREN LASÓW
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- CZ – TEREN CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "WIERZCHOWICE" GZ 4692
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "WIERZCHOWICE"
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAPOWIETRZNEJ WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ORAZ OD LINII KABLOWEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI CIESZÓW-WIERZCHOWICE PN2,5 MPa (ROK BUDOWY 1974), WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI O SZEROKOŚCI 50m i 40m
- ODWIERTY OBSERWACYJNE: WIERZCHOWICE-4, WIERZCHOWICE-45, WIERZCHOWICE-46 WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ O PROMIENIU 50 m WOKÓŁ ODWIERTÓW
- ZLIKWIDOWANY ODWIERT WIERZCHOWICE-43, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ O PROMIENIU 5,0 m WOKÓŁ ODWIERTU
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ, RELIKT BRAMY PARKOWEJ
- GRANICA ZESPOŁU DWORSKO - FOLWARCZNEGO OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- PARK PAŁACOWY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- NIECZYNNY CMENTARZ EWANGELICKI OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)
- GRANICA STREFY "W" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OBSZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 "OSTOJA NAD BARYCZĄ" (PLH020041)
- PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA BARYCZY"

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Milicki, ul. Wojska Polskiego 38, Milicz
Licencja nr GGM-PODGiK.6642.111.2023_0213_P

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/XXX/2020/2020
Rady Gminy Krośnice
z dnia 13 lutego 2020 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXV/529/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DzU.2023.1688), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębu Dziewiętlin, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7.11.2023 r. do 28.11.2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 12.12.2023 r., (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu wpłynęły cztery uwagi, składające się z pięciu postulatów, które nie zostały w całości lub w części uwzględnione:

1) postulat dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr 50/4, oznaczonej na rysunku planu symbolem 15RN na teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
2) postulat dotyczący dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6RZM, obejmujący część działek: nr 50/3 i nr 50/2 (postulat nie uwzględniony w części terenu);
3) postulat dotyczący zmiany przeznaczenia działek nr 44/2 i 45/7 z terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZP, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
4) postulat dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 6/2 lub jej części, z terenu rolniczego z zakazem zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN na zabudowę zagrodową RZM i produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych RZP;
5) postulat dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 50/2 oznaczonej na rysunku planu symbolem 5RZM i w części 6RZM z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (postulat nie uwzględniony w części działki).

2. W dniu 20 grudnia 2023 r. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył uwagi w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwag.

§ 3. 1. Wójt Gminy Krośnice, działając zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Krośnice projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin, wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

2. Po zapoznaniu się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, treścią nieuwzględnionych uwag oraz uzasadnieniem do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Krośnice, o którym mowa w § 2 ust. 2, Rada Gminy Krośnice przychyla się do stanowiska Wójta Gminy Krośnice, rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwag, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-5 niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXV/529/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.2023.1688), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie dróg.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

1) Środki własne gminy;

2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;

3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;

4) Kredyty bankowe;

5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXV/529/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr LXVII/417/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U.2021.2404) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.2023.977 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2023.1094 ze zm.). Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ projekt planu miejscowego został przekazany do uzgadniania i opiniowania przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

   Celem opracowania planu miejscowego było:
   - aktualizacja obowiązującego w obrębie Dziewiętlin miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1998 roku,
   - uwzględnienie wniosków do planu,
   - umożliwienie realizacji gminnych inwestycji celu publicznego,
   - doprowadzenie do zgodności w ustaleniach planu z faktycznym zagospodarowaniem niektórych nieruchomości.

   Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice" (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005, zmieniona uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.). Wyznaczone w planie tereny są zgodne z funkcjami przewidzianymi w studium, bądź z dopuszczoną w studium ich funkcją alternatywną. Określono w planie również pojedyncze tereny zgodnie z ich stanem faktycznym, lub funkcją wyznaczoną we wcześniejszych planach miejscowych, co jest zgodne z zapisami tekstu „Studium" rozdz. 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów" ust.7: „w przypadku, gdy w dniu wejścia w życie niniejszego studium, na danym obszarze występuje zagospodarowanie funkcją inną niż przewidziana w studium, dopuszcza się w uzasadnianych przypadkach jej utrzymanie w sporządzanych nowych planach miejscowych bądź innych dokumentach planistycznych".
3. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
   1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
   2) Walory architektoniczne i krajobrazowe wsi uwzględniono poprzez ograniczenie zabudowy do zabudowy przede wszystkim uzupełniającej, bądź rozszerzającej istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
   3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
      a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu, niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz zasad ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych,

b) zakazanie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniem gazu podziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";
c) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu:
   – granicy obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" (PLH020041),
   – granicy Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy",
   – granicy złoża gazu ziemnego „Wierzchowice" GZ 4692,
   – granicy obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice";
d) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2021.1326 ze zm.) nie zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek w związku, z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego, oraz w maksymalnym stopniu uwzględniono prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
7) W zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
8) Potrzeby interesu publicznego – ze względu na nieznaczny rozwój planowanej zabudowy miejscowości, ustalenia planu generują niewielką ilość budowy nowych sieci technicznych związanych z realizacją ustaleń planu. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
   a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski do planu, które zostały rozpatrzone,
   b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone,
   c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. Po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych. Występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
5. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
   1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Krośnice" wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);
   2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin", której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
   3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin", określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 4 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin 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 przyjęta w dniu 14 września 2016 r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący w obszarze obrębu Dziewiętlin miejscowy plan zagospodarowana przestrzennego terenu górniczego „Wierzchowice" przyjęty uchwałą nr XXXVIII/225/98 Rady Gminy Krośnice z dnia 18 czerwca 1998 r. w znacznej mierze utracił aktualność.
8. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

   Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja planu będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. Ograniczony zakres i głębokość transformacji projektowanego planu miejscowego, który generalnie powiela dotychczasowy sposób zagospodarowania, nie przyczynia się do wystąpienia znaczących dla budżetu gminy skutków finansowych. Są one związane z budową ulic, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do pojedynczych nowych terenów. Jednakże istnieje możliwość zrekompensowania wydatków gminy przyrostem wpływu z podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych i dochodów wynikających ze wzrostu wartości gruntów (opłaty planistycznej).

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dziewiętlin, wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek