

UCHWAŁA NR XXXIII/185/2017
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 31 stycznia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2016.446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2016.778 ze zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Krośnice Nr IV/23/2015 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dąbrowa i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.) Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dąbrowa.

2. Załącznikami do planu są:

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

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały Rady Gminy Krośnice;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20 % powierzchni terenu, chyba że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie działki budowlanej (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą obowiązkowe usytuowanie wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa

budowlanego na terenie działki budowlanej (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);

- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 10) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 11) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 10m² powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 20 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

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

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

- 1) numery dróg;
- 2) stanowiska roślin chronionych;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 PN8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną;
- 4) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia.

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

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

- b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
- a) zieleni,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
- a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; określa się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działek;
- 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;
- 7) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewitalizacji.

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

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;
- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN, ML i MNU, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MW;
- 5) uwzględnia się drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu - ochrona ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze objętym ustaleniami planu występują stanowiska flory chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony gatunkowej roślin, i grzybów oraz ich siedlisk określają przepisy odrębne;
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – „Pradolina Barycz – Głogów E” - objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi

w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej;

- 8) cały obszar planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000: PLB 020001 „Dolina Baryczy”,
 - b) projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000: PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,
 - c) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”.
- 9) na obszarach, o których mowa w pkt 8 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 10) wyznacza się granicę korytarzy ekologicznych cieków wodnych, w granicach których ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowych zbiorników wodnych,
 - b) prowadzenie gospodarki zmierzającej do odtworzenia i utrzymywania wartości naturalnych, łągów, zadrzewień, łąk, cieków i zbiorników wodnych wraz z ich biologicznym obrzeżem,
 - c) wzbogacanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń, unikanie zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych,
- 11) zasady ochrony krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) w celu ograniczenia rozproszenia zabudowy należy w pierwszej kolejności zabudowywać działki, które sąsiadują z istniejącą zabudową,
 - b) zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej, na nieruchomościach i na ogrodzeniach nieruchomości,
 - c) zakaz wykonywania elewacji budynków z materiałów sztucznych,
 - d) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - e) obowiązuje konieczność nawiązania gabarytami, formą architektoniczną, materiałem i kolorystyką nowej zabudowy do zabudowy istniejącej,
 - f) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej i innych pionowych dominant krajobrazowych,
 - g) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych,
 - h) minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla poszczególnych terenów zostały określone w § 14.

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

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

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegi linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni);
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej: winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno lub dwukondygnacyjne, wysokość do 10 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek bądź garaż); dach stromy dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45 stopni; budynki murowane, elewacje tynkowe (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów

nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.

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

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

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

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Rodzaj obiektu
1.	Dąbrowa	Cmentarz poewangelicki	pośrodku wsi	cmentarz
2.	Dąbrowa	Dom mieszkalny	2	budynek mieszkalny
3.	Dąbrowa	Dom mieszkalny	7	budynek mieszkalny
4.	Dąbrowa	Dom mieszkalny	10	budynek mieszkalny
5.	Dąbrowa	Stodoła	10	budynek gospodarczy

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

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

Lp.	Miejscowość	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Rodzaj stanowiska	Chromologacja
1.	Dąbrowa	AZP 72-31	2/88	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia
2.	Dąbrowa	AZP 72-31	3/89	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Epoka kamienia Kultura łużycka
3.	Dąbrowa	AZP 72-31	4/90	Ślad osadnictwa Stanowisko archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji	Kultura łużycka
4.	Dąbrowa	AZP 72-31	5/91	Cmentarzysko ciałopalne Stanowisko archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji	?
5.	Dąbrowa	AZP 72-31	6/92	Ślad osadnictwa Stanowisko archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji	Wczesne średniowiecze
6.	Dąbrowa	AZP 72-31	7/93	Ślad osadnictwa Stanowisko archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji	?

7.	Dąbrowa	AZP 72-31	3/96	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Kultura łużycka Wczesne średniowiecze X- XIII w. Średniowiecze
8.	Dąbrowa	AZP 72-31	6/99	Ślad osadnictwa	Peleolit
9.	Dąbrowa	AZP 72-32	8/38	Punkt osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Średniowiecze
10.	Dąbrowa	AZP 72-32	9/39	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Wczesne średniowiecze X- XIII w. Średniowiecze
11.	Dąbrowa	AZP 72-32	10/40	Osada	Średniowiecze
12.	Dąbrowa	AZP 72-32	1/37	Osada Osada	Pradzieje Wczesne średniowiecze X- XIII w.
13.	Dąbrowa			Zabytkowy cmentarz	

5. W związku z tym, że obszar objęty planem znajduje się w obrębie wsi o metryce średniowiecznej wprowadza się **strefę ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Obowiązują ustalenia:

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

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

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

- 1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

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

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

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”, dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym planem znajduje się złożo podziemnego magazynu gazu ziemnego „Wierzchowice” dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
- 4) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, lokalizacji obiektów związanych z magazynowaniem, handlem i przetwórstwem artykułów żywnościowych;
- 5) na terenie objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

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

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków w Krośnicach,
- c) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi, po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) kanalizacja deszczowa:

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

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) przez teren planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 PN8,4MPa dla których obowiązuje strefa kontrolowana, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z dystrybucyjnej sieci gazowej - odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególnie w zakresie systemu gazowego.

5) elektroenergetyka:

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

6) telekomunikacja:

- a) z sieci telekomunikacyjnej, w tym bezprzewodowej,
- b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych.

7) zaopatrzenie w ciepło:

- a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła.

8) gospodarka odpadami:

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

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urzędzenia i użytkowania terenów.

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

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

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN, MNU, RM: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1200 m²;
- 2) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem ML, UT: minimalnej szerokości frontu działki = 15m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000 m²;
- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem US: minimalnej szerokości frontu działki = 25m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 2000 m²;
- 4) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 80° do 90°;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

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

1. **MN/1-13** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku):

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące na tyłach działki, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, kolor dachówek ceglasty, szary, brązowy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
 - g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
- 4) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 12m od linii rozgraniczającej tereny ZL,
 - d) 3m od granicy cieków wodnych WS.
- 5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

2. MNU/1-3 - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, dla której ustala się:

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
 - a) modernizacje, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 2) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
- 3) nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, kolor dachówek ceglasty, szary, brązowy;
- 4) dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych;
- 5) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe);
- 6) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 7) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób, ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny;
- 8) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu;
- 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
- 10) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 11) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%;

- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%;
- 13) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0;
- 14) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 12m od linii rozgraniczającej tereny ZL,
 - d) 3m od granicy cieków wodnych WS.
- 15) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

3. **ML/1** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa letniskowa** o niskiej intensywności zabudowy:

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące lokalizowane na tyłach działki, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 7m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połąci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, kolor dachówek ceglasty, szary, brązowy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%,
 - g) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
- 5) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 12m od linii rozgraniczającej tereny ZL,
 - d) 3m od granicy cieków wodnych WS.

4. **RM/1-12** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy zagrodowej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) usługi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) remonty, adaptacje i przebudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) gospodarstwa ogrodnicze,
 - c) zieleni urządzona.
 - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
 - 5) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na dwie kondygnacje naziemne, tj. parter i poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 10,0 m,
 - b) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych dwuspadowych połaci dachowych o spadkach 35-45°. Zakazuje się stosowania dachów kopertowych. Dachy o symetrycznym układzie połaci, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, kolor dachówek ceglasty, szary, brązowy. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - c) dopuszcza się lokalizacje silosów w tylnych granicach działek i o wysokości nieprzekraczającej istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
 - d) obowiązuje maksymalna wysokość nowo realizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
 - e) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów.
 - 6) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
 - 7) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%;
 - 9) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0;
 - 10) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD.
 - 11) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
- 5. US/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach:**
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu, rekreacji i placów zabaw wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;

- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 12m,
 - b) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 10%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,5,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
- 6) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 12m od linii rozgraniczającej tereny ZL,
 - d) 3m od granicy cieków wodnych WS.
- 7) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

6. UT/1-4 – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystyki** na wydzielonych działkach:

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
- 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi pensjonatowe, handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona.
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 7m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, kolor dachówek ceglasty, szary, brązowy,
 - b) dla obiektów usług pensjonatowych, handlu i gastronomii dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów na trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe i płaskie),
 - c) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 10%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%,

- e) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
- 6) linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 12m od linii rozgraniczającej tereny ZL,
 - d) 3m od granicy cieków wodnych WS.

7. R/1-6 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe, łąki i pastwiska:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i remontów;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza terenami wymagającymi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

8. RO/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów i sadów:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

9. ZL/1-17 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów:

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

10. ZLd/1-10 - przeznaczenie podstawowe – tereny lasów- projektowane dolesienia:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy jako projektowane dolesienia,
 - b) dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

11. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza – cmentarz nieczynny:

- 1) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 2m, dostosowanym do charakteru cmentarza;
- 2) należy zachować nieużytkowe założenie cmentarne jako teren zielony, dopuszcza się ogrodzenie tego obszaru w sposób trwały w terenie (funkcje ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny np. żywopłot);
- 3) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego, w tym ewentualne reliktory nagrobków, ogrodzeń, bram, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni;
- 4) nowe inwestycje dopuszczone są wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 5) w przypadku poszerzenia cmentarza należy jego historyczną część odseparować ogrodzeniem, żywopłotem, bądź aleją od nowej nekropolii;
- 6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

12. ZN/1-14 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej, nieużytki, łąki, pastwiska:

- 1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji towarzyszących obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne oraz zakazuje się budowy nowych zbiorników wodnych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

13. **WS/1-8** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych:

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

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

- 1) granice nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną. Minimalna wielkość działek uzależniona jest od wskazania typu stacji;
- 2) istnieje możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego o wysokości do 6 metrów, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji planu.

§ 15. Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

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

- 1) **KDL1 – drogi klasy lokalnej** dostępna bez ograniczeń, (droga powiatowa nr 1441) o parametrach **drogi lokalnej**:

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

- 2) **KDD/1-12 - drogi klasy dojazdowej**:

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

- 3) **KDPJ/1-9 - ciągi pieszo-jezdne**:

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

- 4) **KK/1-2 – tereny komunikacji kolejowej** – publiczna linia kolejowa nr 281 - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem KK/1 dopuszcza się istniejącą zabudowę.

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2016.778 ze zm.) w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/185/2017

Rady Gminy Krośnice

z dnia 31 stycznia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, W OBRĘBIE DĄBROWA.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.09.2016	Marcinkiewicz Józef ul. Zielona 23a/3 73-140 Ińsko Dec Ewa ul. Armii Krajowej 1/6 73-140 Ińsko	zmiana przeznaczenia terenu z RM na MN lub MNU	18/4	RM	częściowo uwzględniona		częściowo uwzględniona		w części pod dolesienie nieuwzględniona
2	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	2. wprowadzenie użytku ekologicznego	254, 255, 258, 113, 112, 124/1, 125, 114, 79	UT, ZN, ZLd		nieuwzględniona		nieuwzględniona	nie dotyczy, MPZP nie wprowadza użytkowników ekologicznych

3	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	3. zmiana przeznaczenia terenu na LS i wyznaczenie dojazdu	80/1	ZN	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	nie ma możliwości wyznaczenia drogi bez zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne
4	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	5. zmiana przeznaczenia Lzr	114	ZN		nieuwzględniona		nieuwzględniona	teren ujęty jako ZN
5	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	6. tereny inwestycyjne, odnawialne źródła energii, fotowoltaika	6, 11/1	RO, MN		nieuwzględniona		nieuwzględniona	funkcje niezgodne z SUIKZP
6	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	7. likwidacja strefy z ograniczonym użytkowaniem	6	ZLd		nieuwzględniona		nieuwzględniona	część działki leży w strefie kontrolowanej gazociągu
7	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	8. utworzenie strefy buforowej wzdłuż PKP, ekrany dźwiękochłonne	54, 56, 58/4	ZLd, ZL		nieuwzględniona		nieuwzględniona	tereny przeznaczone zgodnie z ewidencją gruntów i SUIKZP pod ZL i ZLd
8	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	9. poszerzenie drogi	187/2	KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	droga wyznaczona zgodnie z ewidencją gruntów
9	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	10. dopuszczenie funkcji usługowych ze starego MPZP, dopuszczenie odnawialnych źródeł energii, fotowoltaika	57	RM	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	uwzględniono w zakresie dopuszczenia usług

10	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	11. dopuszczenie budowy zbiornika wodnego jak w starym planie, dopuszczenie odnawialnych źródeł energii, fotowoltaika	54/3	UT	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	uwzględniono w zakresie dopuszczenia lokalizacji WS
11	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	12. brak zgody na teren górniczy 'Wierzchowice'	58/4, 57, 53/4	UT		nieuwzględniona		nieuwzględniona	projekt MPZP nie wyznacza a jedynie powiela przebieg istniejącego terenu górniczego
12	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	13. 'plan został sporządzony wybiórczo ...'				nieuwzględniona		nieuwzględniona	uwaga ogólna
13	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	14. budowa ogrodzeń przed zwierzyną łowną na koszt właściciela obwodu łowieckiego				nieuwzględniona		nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zapisów MPZP
14	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	15. wyznaczenie szlaku turystycznego				nieuwzględniona		nieuwzględniona	projekt MPZP nie wyznacza przebiegu szlaków turystycznych
15	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	16. 'plan sporządzono wybiórczo ...'				nieuwzględniona		nieuwzględniona	uwaga ogólna
16	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	17. zmiana zapisów dotyczących zaopatrzenia w ciepło				nieuwzględniona		nieuwzględniona	
17	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	18. wniosek o opracowanie nowego SUiKZP				nieuwzględniona		nieuwzględniona	nie dotyczy

18	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	19. poszerzenie drogi	187/2	KDD		nieuwzględniona	nieuwzględniona	droga wyznaczona zgodnie z ewidencją gruntów
19	10.10.2016	Banaszek Leszek Dąbrowa 31 56-320 Krośnice	20. pominięcie w projekcie planu utworzenia użytków ekologicznych				nieuwzględniona	nieuwzględniona	nie dotyczy, MPZP nie wprowadza użytków ekologicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2016.778 ze zm.) Rada Gminy Krośnice dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/185/2017

Rady Gminy Krośnice

z dnia 31 stycznia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2016.778 ze zm.) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

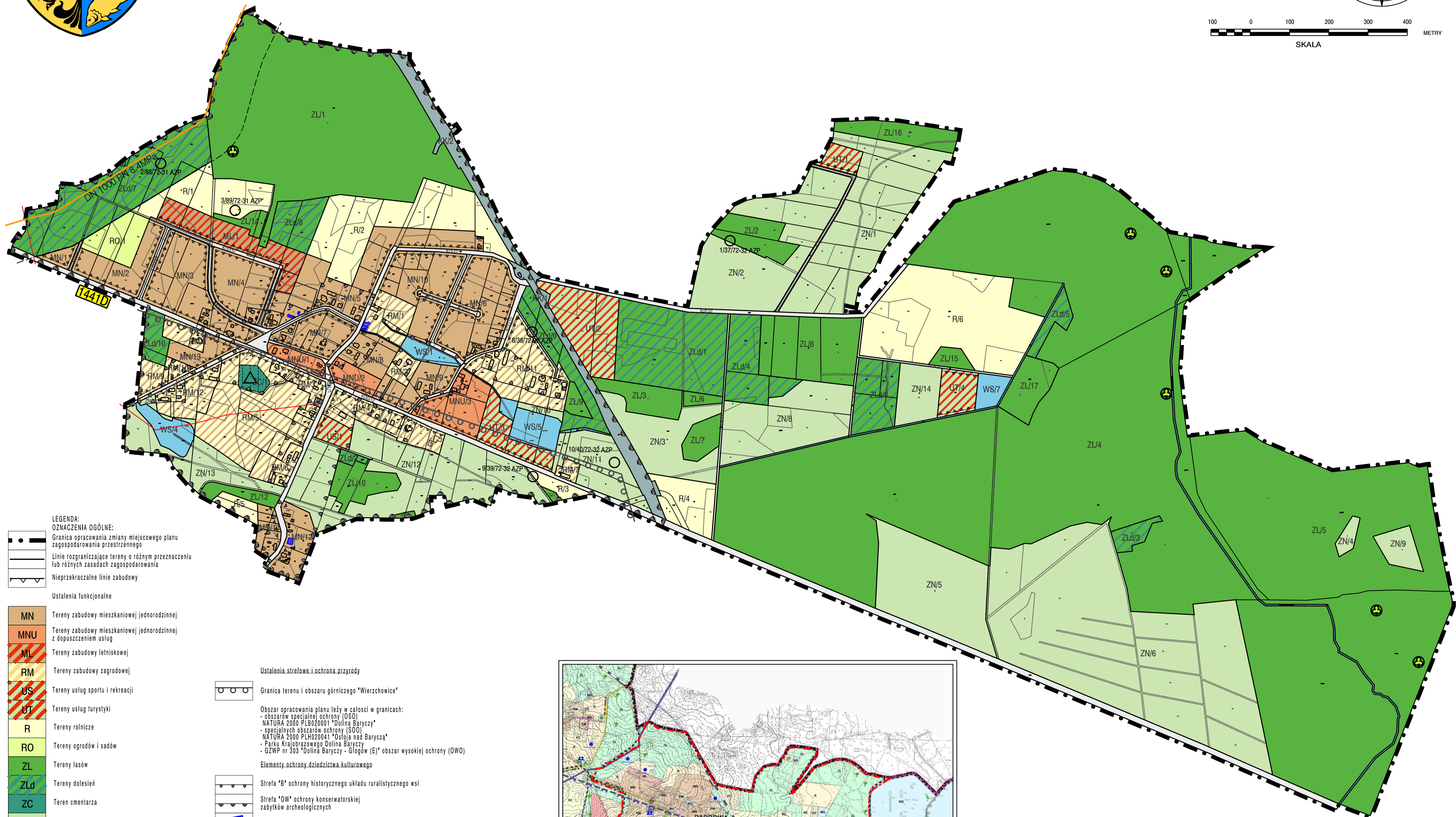
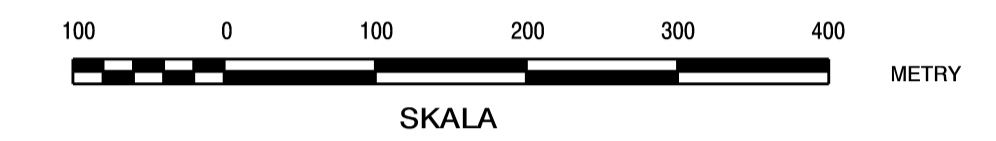
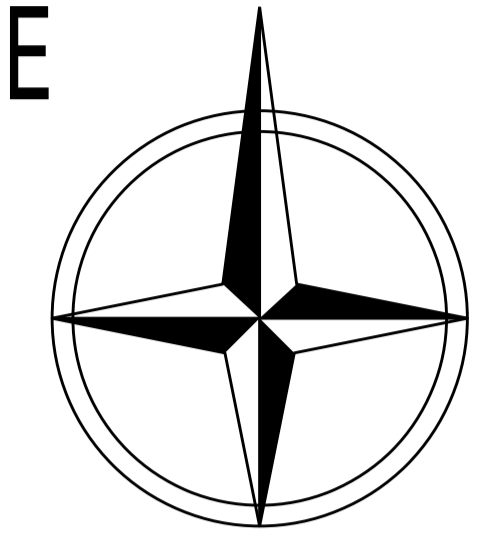
1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dąbrowa, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego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

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek



MIEJSĆOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE W CZĘŚCI OBRĘBU DĄBROWA SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

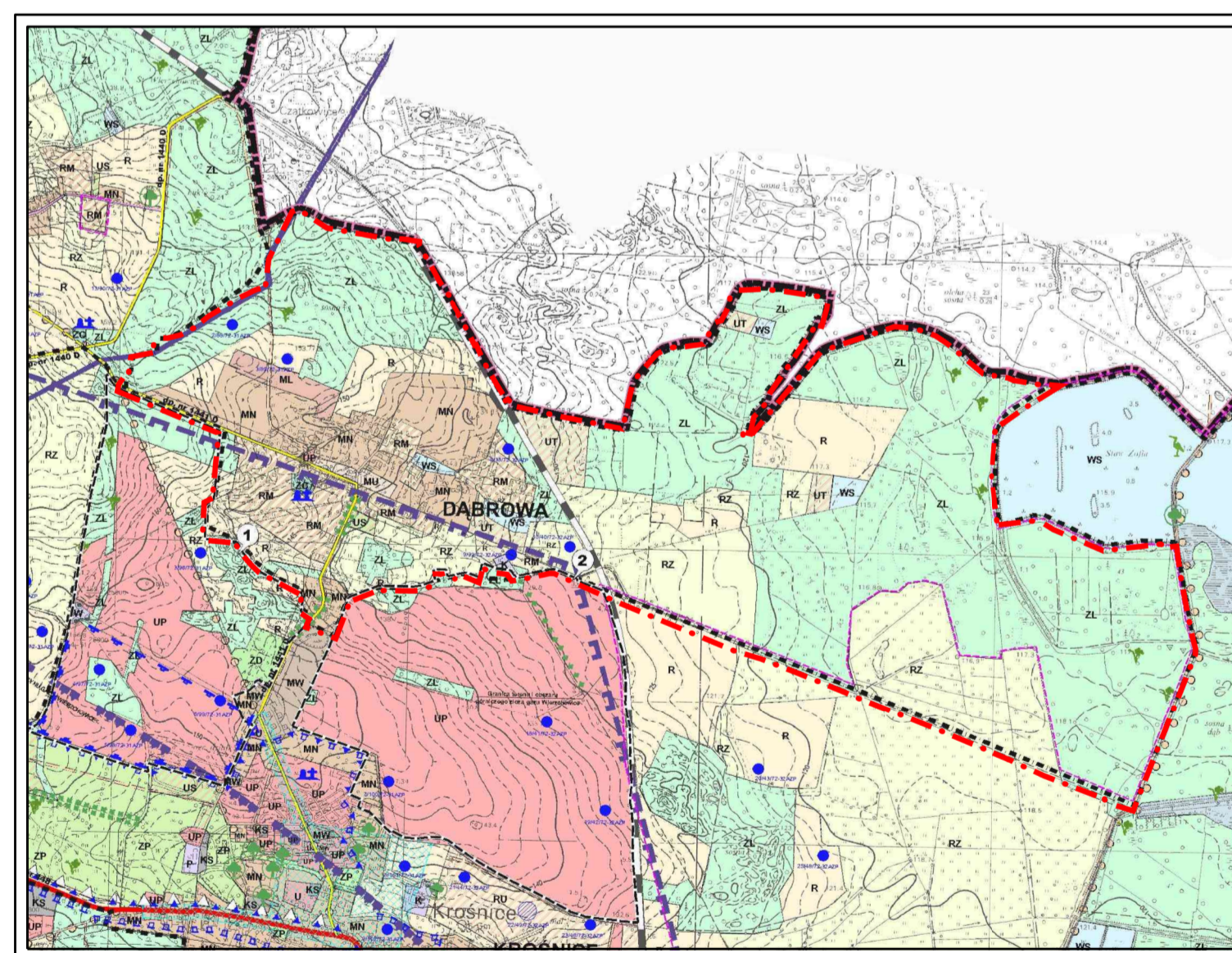
- Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Ustalenia funkcjonalne

- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- ML** Tereny zabudowy letniskowej
- RM** Tereny zabudowy zagrodowej
- US** Tereny usług sportu i rekreacji
- UT** Tereny usług turystyki
- R** Tereny rolnicze
- RO** Tereny ogrodów i sadow
- ZL** Tereny lasów
- ZLd** Tereny dolesień
- ZC** Teren omentarza
- ZN** Tereny zieleni nieurządzonej, nieużytki, łąki, pastwiska
- WS** Tereny wód śródlądowych, powierzchniowych
- E** Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- KDL** Tereny dróg klasy lokalnej
- KDD** Tereny dróg klasy dojazdowej
- KDPJ** Tereny ciągów pieszo-jezdnich
- KK** Tereny komunikacji kolejowej

Ustalenia strefowa i ochrona przyrody

- Granica terenu i obszaru górniczego "Wierchowice"
- Obszar opracowania planu leży w granicach:
 - obszarów specjalnej ochrony (OSO)
 - NATURA 2000 PLE020001 "Dolina Baryczy"
 - specjalnych obszarów ochrony (SOO)
 - NATURA 2000 PLH020041 "Osłaja nad Baryczą"
 - Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy
 - GZWP nr 303 "Dolina Baryczy - Głogów (E)" obszar wysokiej ochrony (OWO)
- Elementy ochrony dziedzictwa kulturowego
- Strefa "B" ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Obszary wpisane do ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- Stanowiska omentarne
- Oznaczenia informacyjne
- Numery dróg
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 PN 8,4MPa wraz z strefą kontrolowaną w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu
- Linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia
- Stanowiska roślin chronionych



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

UZASADNIENIE

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dąbrowa, Rada Gminy Krośnice przystąpiła Uchwałą Nr IV/23/2015 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dąbrowa.

W dniu 13 maja 2015 r. Wójt Gminy Krośnice obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło **19 wniosków, w tym 9 od osób prywatnych**. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie, natomiast większość wniosków od osób prywatnych zostało uwzględnionych. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu **14 października 2015 r.**

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy, dla terenu nieczynnego cmentarza oznaczonego symbolem ZC nie przewiduje się nowej zabudowy, w związku z czym odstąpiono od wyznaczenia parametrów zabudowy;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- walory ekonomiczne przestrzeni;

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest m. in. poprzez wprowadzenie w centralnej części planu jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ograniczeniem wysokości zabudowy. Uznano, że takie rozwiązanie jest bardziej uzasadnione ekonomicznie i adekwatne do istniejących uwarunkowań (obszar poza śródmiejski miasta);

- prawo własności;

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- potrzeby interesu publicznego;

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o

znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam, oraz na innych terenach, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U.2012.1169);

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

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

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

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

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

pozytywny.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek