

**RADA GMINY KROŚNICE**  
ul. Sportowa 4  
56-320 KROŚNICE  
tel. 38-46-014

**Uchwała Nr XXXI/211/05**  
**RADY GMINY KROŚNICE**  
z dnia 29 grudnia 2005r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowanych wsi Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta – Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie – działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr V/36/03 z dnia 26 marca 2003 roku Rady Gminy Krośnice w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Łędzina, Żeleźniki, Luboradów, Grabownica, Kotlarka, Czeszyce, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta, Łazy Wielkie – działki nr ewidencyjny 46/3 i 46/2, Rada Gminy Krośnice uchwała co następuje:

#### DZIAŁ I Przepisy ogólne

##### § 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowanych wsi Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta -Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie – działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2, zwany dalej planem, obejmuje obszary określone na mapach w skali 1: 2000, oznaczone następującymi numerami:
  - 1) nr 1 – dla wsi Grabownica i Luboradów,
  - 2) nr 2 – dla wsi Kuźnica Czeszycka,
  - 3) nr 3 – dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie, część wschodnia,
  - 4) nr 4 – dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie, część zachodnia,
  - 5) nr 5 – dla północnej części wsi Żeleźniki,
  - 6) nr 6 – dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, będący integralną częścią planu oraz stanowiący załączniki do uchwały nr od 1 do 6,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 7,
  - 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 8.

##### § 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w uchwale,
- 2) **rysunek planu** – rysunki, o których mowa w § 1 ust. 1,
- 3) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego,
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** - rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
- 7) **dominanta** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów,
- 8) **gospodarstwo agroturystyczne** – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do świadczenia w gospodarstwach rolnych usług związanych z pobytem turystów, takich jak sprzedaż posiłków domowych oraz wynajmowanie przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów, przy czym łączna ilość turystów przebywających w tym samym czasie w ramach jednego gospodarstwa agroturystycznego nie może przekraczać 40 osób,
- 9) **mieszkanie** – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mający odrębne wejście, wydzielonymi stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki dla stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,
- 10) **mieszkanie towarzyszące** – mieszkanie, o którym mowa w pkt 8, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, w tym mieszkania przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów usługowych, rzemieślniczych i produkcyjnych oraz pracowników służby zdrowia, nauki i oświaty,

- 11) **usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym** – usługi komercyjne o lokalnym zasięgu obsługi (obszar jednostki osadniczej), nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu,
- 12) **zielen** – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa,
- 13) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,
- 14) **urządzenia towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 15) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
- 16) **lokalny styl budownictwa** – zespół cech charakterystycznych dla historycznego budownictwa na obszarze jednostki osadniczej, obejmujący sposoby kształtowania dachów i elewacji, rozplanowania w rzucie budynków oraz zastosowanych materiałów budowlanych i ich kolorystyki,
- 17) **pojazdy specjalne** – pojazdy uprzywilejowane w rozumieniu przepisów odrębnych, pojazdy służb komunalnych, wozy asenizacyjne oraz pojazdy służące wywozowi odpadów,
- 18) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

### § 3.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) granica gminy,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) oznaczenia określające przeznaczenie terenów, zawierające:
  - a) symbol jednostki strukturalnej - obrębu geodezyjnego:
    - E – dla wsi Grabownica i Luboradów,
    - H – dla wsi Kuźnica Czeszycka,
    - J – dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie,
    - L – dla północnej części wsi Żeleźniki,
    - Ł – dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie,
  - b) symbol literowy określający przeznaczenie terenu,
  - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów,
- 3) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dominanty,
- 4) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) symbole literowe i numery określające tereny komunikacji kołowej,
  - b) symbole literowe określające tereny infrastruktury technicznej,
  - c) linie elektroenergetyczne napowietrzna średniego napięcia 20kV,
- 5) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) granica ekosystemu wodno – łąkowego,
  - b) granica strefy ochrony sanitarnej terenów cmentarzy,
  - c) stanowiska chronionych gatunków roślin i grzybów,
  - d) stanowiska chronionych gatunków zwierząt,
  - e) strefa ochrony krajobrazu kulturowego,
  - f) układy zabytkowej zieleni do zachowania,
  - g) granica obszaru i terenu górniczego,
  - h) granica złoża udokumentowanego,
  - i) odcinki dróg, na których obowiązuje zielen wysoka w układzie szpalerowym,
  - j) strefy ochrony pośredniej ujęć wody,
- 6) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych,
  - b) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych,
  - c) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - d) strefa ochrony konserwatorskiej,
  - e) strefa ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej,
  - f) stanowiska archeologiczne,
  - g) zabytkowe cmentarze.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu

- 1) orientacyjne podziały geodezyjne,
- 2) orientacyjny zasięg lokalizacji zbiornika wodnego,

3) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”.

## DZIAŁ II Ustalenia ogólne

### Rozdział I Przeznaczenie terenów

#### § 4.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi,
- 2) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**, przez co rozumie się zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 1 oraz usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 2 pkt 10, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,
- 3) tereny zabudowy pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**, przez co rozumie się zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 1 oraz usługi komercyjne, o których mowa w pkt 6, w dziedzinach turystyki, rekreacji, hotelarstwa i gastronomii,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi (terenami zielonymi),
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny, gospodarczy i inwentarski w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym lub agroturystycznym, a także zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi oraz ogrodami przydomowymi,
- 6) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego i rzemiosła produkcyjnego, gastronomii oraz hotelarstwa wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi,
- 7) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**, przez co rozumie się obiekty oraz urządzenia terenowe służące turystyce i rekreacji, takie jak pola biwakowe, hotele, campingi wraz z terenami zieleni urządzonej i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także usługami komercyjnymi w dziedzinach gastronomii, hotelarstwa oraz sportu wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi,
- 8) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**, przez co rozumie się usługi o charakterze ogólnospołecznym, wyróżnione następującymi indeksami:
  - a) **UPo** – dla usług oświaty,
  - b) **UPr** – dla usług sakralnych,
  - c) **UPi** – dla usług ratownictwa pożarniczego,
  - d) **US** – dla usług sportu i rekreacji,wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi,
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych komercyjnych, o których mowa w pkt 6 oraz handlu hurtowego, produkcji, transportu, spedycji, składów i magazynów, obsługi komunikacji kołowej, pod warunkiem zachowania zasad ochrony, o których mowa w § 6,
- 10) teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**, przez co rozumie się obszar na którym prowadzona jest działalność wydobywcza zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz zasobami złóż kopalin,
- 11) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone tereny oraz obiekty służące do chowania zmarłych, zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami,
- 12) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, przez co rozumie się tereny zadrzewione, uznane za lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 13) tereny obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**, przez co rozumie się tereny i obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich, w tym również składy i zakłady przeróbki drewna,

- 14) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co rozumie się tereny gospodarki polowej, tereny łąk, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
- 15) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, przez co rozumie się rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,
- 16) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych, wyróżnione następującymi indeksami:
  - a) **KDg** - dla dróg głównych,
  - b) **KDz** - dla dróg zbiorczych,
  - c) **KDI** - dla dróg lokalnych,
  - d) **KDd** - dla dróg dojazdowych,
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw**, przez co rozumie się drogi o parametrach dróg dojazdowych, realizowane ze środków niepublicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej,
- 18) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, przez co rozumie się wyłącznie parkingi terenowe,
- 19) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**,
- 20) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
  - 2) na terenach zainwestowanych formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zaliczanej do przeznaczenia podstawowego, zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie ustalają inaczej,
  - 3) w przypadku przebudowy lub adaptacji budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających ustaloną w planie:
    - a) liczbę kondygnacji bądź wysokość zabudowy,
    - b) poziom posadowienia parteru,
    - c) kąt nachylenia dachu,obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń szczegółowych uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów, z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2.
2. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako tymczasowego zagospodarowania terenu:
  - 1) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
  - 2) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 3) elementów reklamowych i informacyjnych,
  - 4) obiektów małej architektury,
  - 5) zbiorników wodnych służących do zwykłego korzystania z wód w rozumieniu przepisów odrębnych, o funkcjach rekreacyjnych lub ozdobnych, pod warunkiem że ich głębokość nie przekroczy 2 m a ich objętość 1000m<sup>3</sup>.
3. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
  - 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 3) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej posiadającej podłączenie do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,
  - 4) grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.
4. Dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - 1) dopuszcza się ich remont,
  - 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie, za wyjątkiem obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków nieruchomych, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 2.
5. Dla istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały terenów i obiektów wchodzących w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów odrębnych, które zostały wyznaczone w planie na cele innego przeznaczenia podstawowe-

- go - dopuszcza się ich utrzymanie i rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, o których mowa w § 6 ust.1.
6. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 32.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

##### § 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.
  - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
  - 3) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
  - 4) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić niezwłocznie Wojewodę Dolnośląskiego, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Krośnice,
  - 6) wyznacza się odcinki ulic, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 7) wyznacza się granicę ekosystemu wodno – łąkowego, w granicach którego 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,
    - d) obsadzanie głównie południowych brzegów cieków wodnych,
  - 8) wyznacza się granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy, w granicach których zakazuje się lokalizowania mieszkań, usług związanych z obrotem żywnością oraz obiektów gastronomii i rozrywki,
  - 9) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) **MN, MW, MP** - jak pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) **UPo** – jak pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
  - 10) na obszarze objętym planem występują stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk określają przepisy odrębne,
  - 11) tereny objęte planem znajdują się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Krośnice Pradolina Baryczy Wschód - w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu,
  - 12) tereny objęte planem (za wyjątkiem terenów określonych w załączniku graficznym nr 6) znajdują się w zasięgu:
    - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 20001) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313),
    - b) projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
  - 13) na obszarach, których mowa w pkt 12 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 - 39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880),
  - 14) tereny objęte planem (za wyjątkiem terenów określonych w załączniku graficznym nr 6) znajdują się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia nr 6 poz.65 Wojewody Kaliskiego i Wrocławskiego z dnia 3 czerwca 1996r. w sprawie utworzenia i ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego nr 19 poz. 102 oraz Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 6 poz. 65 ze zmianami
  - 15) na terenach, o których mowa w pkt 14, zakazuje się w szczególności:
    - 1) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
    - 2) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
    - 3) wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze,
    - 4) likwidowania oczek wodnych, starorzeczy oraz przekształcania terenów podmokłych,
    - 5) stosowania pestycydów I i II grupy, z wyjątkiem sadów,

- 6) gnojowicowania gruntów rolnych, za wyjątkiem własnych gruntów zgodnie z zasadami agrotechnicznymi,
- 7) umieszczania tablic ogłoszeniowych, reklamowych itp. poza granicami jednostek osadniczych, z wyjątkiem tablic związanych z ochroną i zagospodarowaniem parku,
- 16) na obszarach, których mowa w pkt 14, nakazuje się w szczególności:
- w przypadku modernizacji lub budowy nowych linii energetycznych, należy wprowadzać sieci kablowe,
  - uzgadniać z Wojewodą decyzje w sprawach: likwidacji zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, budowy nowych dróg, ciągów ciepłowniczych i gazowych za wyjątkiem urządzeń lokalnych, prowadzenia nowych melioracji oraz dokonywania regulacji rzek i potoków, prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a w szczególności budowy stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
- 17) uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z Koncesji nr 1/99 z dnia 21 maja 1999r. wydanej przez Starostę Milickiego, a w szczególności:
- granice złoża kruszywa naturalnego „Łazy Wielkie”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - granice terenu i obszaru górniczego złoża kruszywa naturalnego „Łazy Wielkie”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 18) uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z Koncesji nr 114/93 z dnia 21 czerwca 1993r. wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz decyzji Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr BKGo/MN/617/95 z dnia 3 kwietnia 1995r. oraz nr BGK/MN/876/95 z dnia 30 maja 1995r. a w szczególności:
- granice złoża gazu ziemnego „Brzostowo”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - granice terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Brzostowo”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 19) uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z Koncesji nr III/93 z dnia 21.06.1993r. wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża „Henrykowice E” ze zmianami,
- 20) wszelkie działania budowlane w obrębie terenów górnich, o których mowa w pkt 17, 18 i 19, podlegają przepisom odrębnym w zakresie prawa geologiczno – górniczego.
2. Wyznacza się strefy ochronne ujęć wody obejmujące teren ochrony pośredniej ujęć wody, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na podstawie wydanych decyzji administracyjnych:
- dla ujęcia wody we wsi Grabownica; decyzja OŚ.III.6220-1/01 z 31.08.2001r.,
  - dla ujęcia wody we wsi Kuźnica Czeszycka; decyzja nr OŚ-III-6220/-1/03 z 31.03.2003r.
  - w granicach strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęć wody zabrania się:
    - wykorzystywania terenu dla celów innych niż proces poboru wody,
    - wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, lokalizowania bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe oraz indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, a także rolniczego wykorzystanie ścieków,
    - lokalizowania nowych ujęć wody nie związanych z istniejącymi ujęciami wody,
    - stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,
3. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują:
    - ochrona i utrzymanie istniejących układów dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów,
    - zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy,
    - zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
    - uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków lokalizacji nowych oraz przebudowy istniejących inwestycji kubaturowych,
  - wyznacza się układy zabytkowej zieleni do zachowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - nakazuje się utrzymywać i konserwować istniejące drzewa, a powstałe ubytki uzupełniać z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przyrodniczych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Rozdział 4

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

##### § 7.

- Uwzględnia się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków architektury i budownictwa, na terenie wsi Kuźnica Czeszycka - kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela, nr rejestru 154/1541 z dn. 25.02.66
- Uwzględnia się ochronę pozostałych obiektów zabytkowych, wpisanych do ewidencji zabytków:
  - na terenie wsi Luboradów,
    - szkoła nr 2,
    - szkoła (obecnie dom mieszkalny nr 10),
  - na terenie wsi Kuźnica Czeszycka:
    - zespół kościelny, w tym mur wokół kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela,
    - szkoła parafialna,

- c) plebania – dom nr 2,
  - d) zespół pałacowy, w tym pałac, oficyny mieszkalne I i II, spichlerz, stajnia, obora, stodoła I i II,
  - e) szkoła podstawowa nr 45,
  - f) budynki mieszkalne nr 3, 4, 5, 7, 11,
  - g) dawny cmentarz ewangelicki wraz ze szpalerem obrzeżnym i dębową aleją dojazdową,
  - h) zabytkowe aleje, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 lit. a-e obowiązują następujące zasady ochrony:
- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosować materiały historyczne pokrycia dachowego i elewacji,
  - 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, a także stosować kolorystykę nawiązującą do stosowanej w przeszłości,
  - 6) elementy elewacyjne instalacji technicznych, należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
  - 7) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
  - 8) nowe inwestycje, podziały nieruchomości, zmiany sposobu użytkowania, remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Wobec zabytkowych cmentarzy obowiązują następujące zasady ochrony:
- 1) jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję,
  - 2) cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zieleni,
  - 3) cmentarze należy uporządkować: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją, usunąć samosiewy.
  - 4) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy oraz poszczególne elementy tych układów tj. historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
  - 5) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób,
  - 6) w przypadku cmentarzy użytkowanych - nowe inwestycje dopuszczalne 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,
  - 7) na terenie historycznych cmentarzy i miejsc pocmentarnych obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków – wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
5. Dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, o których mowa w ust. 2, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 8.

Ustala się następujące strefy ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej – stanowiąca otoczenie obiektu objętego ochroną konserwatorską, w granicach której ustala się się:
  - a) bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej; działalność inwestycyjną w granicach strefy należy prowadzić jak przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) należy utrzymać historyczne podziały własnościowe i sposób użytkowania gruntów,
  - c) należy chronić istniejącą zieleń,
  - d) należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym, pokrycia dachów wyłącznie z dachówki ceramicznej,
  - e) wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowywanie do współczesnych funkcji, czy też dokonywanie podziałów nieruchomości wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- 2) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej jest równoznaczna ze strefą ścisłej ochrony archeologicznej; na wszelkie prace ziemne w jej obszarze wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe,
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej, w granicach której:
  - a) ustala się wymóg uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, remontów, przebudów oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w ewidencji wojewódzkiej i gminnej, jak i wznoszenia nowych budynków,
  - b) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest: parter i poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 9 m,
  - e) nowo lokalizowaną zabudowę należy kształtować w sposób nawiązujący do lokalnego stylu budownictwa,
  - f) należy stosować dachy strome, o symetrycznym nachyleniu połaci oraz o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,

- g) należy stosować kolorystykę elewacji i dachów harmonizującą z otoczeniem, zbliżonej do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych – piaskowca, granitu oraz cegły i drewna.
- c) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy,
- d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, obejmująca miejscowości Luboradów, Grabownica, Kuźnica Czeszycka, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz stanowiska archeologiczne:
  - a) nr 2/71/72-32 AZP, nr 3/72/72-32 AZP, nr 3/74/72-32 AZP, nr 4/75/72-32 AZP, nr 1/70/72-32 AZP, nr 5/76/72-32 AZP, nr 6/77/72-32 AZP, nr 7/78/72-32 AZP, nr 8/79/72-32 AZP, nr 9/80/72-32 AZP, nr 2/3/73-32 AZP, nr 81, nr 82 w miejscowości Luboradów – Grabownica:
  - b) nr 6/36/71-33 AZP w miejscowości Stara Huta – Wielgie Sycowskie, część wschodnia,
  - c) nr 3/33/71-33 AZP w miejscowości Stara Huta – Wielgie Sycowskie, część zachodnia,
  - d) nr 9/22/73-31 AZP w miejscowości Łazy Wielkie,
- 5) na obszarach, o których mowa w pkt 4 obowiązuje ochrona zabytków i obiektów archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności:
  - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagające prowadzenia prac ziemnych, podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę),
  - b) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe,
  - c) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zezwoleniem konserwatorskim,
- 6) z uwagi na możliwość wystąpienia znalezisk zabytków archeologicznych poza strefą, o której mowa w pkt 4 i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi na terenie objętym planem, inwestor zobowiązany jest powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 9.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przestrzeni publicznych:
  - 1) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDz**,
  - 2) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI**,
  - 3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd**,
  - 4) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
  - 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**, **UPo**, **UPi**, **US**,
  - 6) teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**,
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
  - 1) lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nośników reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych i zieleni należy uzgadniać z zarządcą drogi,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
  - 3) na terenach wymienionych w pkt 2 zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych,
  - 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**, **US** i **KS** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, nośników reklamowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

## DZIAŁ III

### Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział 1

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

#### § 10.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**:
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.MN 1 – E.MN 26**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.MN 1 – H.MN 13**,
  - 3) dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie: **J.MN 1 – J.MN 11**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:



- 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 pkt 3 lit. b,
  - 3) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 pkt 3 lit. b,
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
  - 5) budynki należy sytuować w odległości co najmniej 4 metry od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 6) na terenie oznaczonym symbolem **H.MN 3** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust. 3 pkt 1 oraz ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2 i 3,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami **H.MN 2, H.MN 3**, ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 pkt 3,
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **E.MN 2, E.MN 6, E.MN 7, E.MN 9, E.MN 11, E.MN 12** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 4 i 5,
  - 9) na terenach oznaczonych symbolami **E. MN 2 – 4, E.MN 6 – 15, E.MN 17, E.MN 18 – 26** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 4 i 5,
- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej 20%,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 25%.

#### § 11.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, o których mowa w § 4 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**:
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.MU 1 – E.MU 25**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.MU 1 – H.MU 16**,
  - 3) dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie: **J.MU 1 – J.MU 2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
  - 3) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących celom rekreacyjnym lub hodowlanym, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją mieszkaniową terenu oraz po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego, a także innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie parkingów terenowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MU.9**.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
  - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 12 m,
  - 4) należy stosować dachy strome; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
  - 6) na terenach oznaczonych symbolami **H.MU 4, H.MU 6** ustala się ograniczenia związane z występowaniem stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, o których mowa w § 6 ust. 1, pkt 10,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami **H.MU 5, H.MU 6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust. 3 pkt 1,
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **H.MU 5**, ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3 i 4,

- 9) na terenach oznaczonych symbolami **H.MU3 - H.MU 5, H.MU 16**, ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 pkt 2,
- 10) na terenie oznaczonym symbolem **E.MU 2, E.MU 6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 4 i 5,
- 11) na terenach oznaczonych symbolami **E.MU 2, E.MU 4 - E.MU 14, E.MU 17 – E.MU 25** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 4 i 5,
- 12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%,
- 13) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 45%.

#### § 12.

1. Ustala się tereny zabudowy pensjonatowej, o których mowa w § 4 pkt 3, dla wsi Grabownica i Luboradów oznaczone na rysunku planu symbolami **E.MP 1 – E.MP 6**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 40% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 2) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących celom rekreacyjnym pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją mieszkaniową terenu oraz po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego, a także innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 12 m,
  - 3) należy stosować dachy strome; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 8m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
    - b) 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
  - 5) na terenach oznaczonych symbolami **E.MP 2, E.MP 6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 4 i 5,
  - 6) na terenach oznaczonych symbolami **E.MP 1 - E.MP 4, E.MP 6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 4 i 5,
  - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%,
  - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 60%.

#### § 13.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w § 4 pkt 4, dla wsi Kuźnica Czeszycka, oznaczony na rysunku planu symbolem **H.MW**.
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) zakazuje się parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, 2 piętra i poddasze użytkowe,
  - 3) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 12 m,
  - 4) budynki należy sytuować w odległości:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej,
    - b) co najmniej 4 metrów od granicy działki,
    - c) co najmniej 8 metrów od budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
  - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%.

#### § 14.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 4 pkt 5, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**:
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.RM 1 – E.RM 7**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.RM1 – H.RM 6**,
  - 3) dla północnej części wsi Żeleźniki: **L.RM 1 – L.RM 2**,
  - 4) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie: **Ł.RM**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług związanych z produkcją rolniczą,
    - b) terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych lokalizowanych w ramach gospodarstwa agroturystycznego,
    - c) stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, za wyjątkiem obszarów położonych w granicach ekosystemu wodno – łąkowego, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
  - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 4) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 12 m,
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 8m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
    - b) 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
  - 6) należy stosować dachy strome; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami **E.RM 6**, **E.RM 7** ustala się ograniczenia wynikające z ustalonego na podstawie przepisów odrębnych terenu i obszaru górniczego, o którym mowa w § 6 ust 1 pkt 18 i 20,
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **H.RM 5** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 pkt 3,
  - 9) na terenach oznaczonych symbolami **E.RM 1 – E.RM 5** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 4 i 5.

#### § 15.

1. Ustala się tereny usług komercyjnych, o których mowa w § 4 pkt 6, dla wsi Grabownica i Luboradów, oznaczone na rysunku planu symbolem **E.U**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
    - b) usług publicznych,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 15 m,
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
    - b) zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach,
  - 4) ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3 i 4,
  - 5) ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 4 i 5,
  - 6) ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 4 i 5.

#### § 16.

1. Ustala się tereny usług turystycznych, o których mowa w § 4 pkt 7, dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie – oznaczone na rysunku planu symbolem **Ł.UT1**, **ŁUT2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) innych usług, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
    - b) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
    - c) parkingów terenowych, stanowiących nie więcej niż 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających.

- d) stawów rybnych i zbiorników wodnych służących celom rekreacyjnym, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją mieszkaniową terenu oraz po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego, a także innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się zadrzewienie terenu oraz zmiany ukształtowania terenu w celu poprawy warunków krajobrazowych,
  - 3) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 9 m,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1 i 2, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
  - 4) ustala się obowiązek wyposażenia budynków w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
    - b) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach.

#### § 17.

1. Ustala się tereny usług publicznych, o których mowa w § 4 pkt 8, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**, **US**:
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.UPi**, **E.US**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.UPo**, **H.UPr**, **H.US**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) innych usług uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
    - b) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
    - c) urządzeń turystyki, sportu i rekreacji,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 25% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 15 m,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1 i 2, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
  - 4) ustala się obowiązek wyposażenia budynków w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 8m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
    - b) 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
  - 6) na terenie oznaczonym symbolem **H.UPr** ustala się obowiązek ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 oraz ograniczenia wynikające ze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami § 7 ust.1 oraz § 8 pkt 1,
  - 7) na terenie oznaczonym symbolem **H.UPo** ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3 i 4 oraz ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 pkt 3,
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **E.UP** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 4 i 5.

#### § 18.

1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o którym mowa w § 4 pkt 9, dla wsi Kuźnica Czeszycka, oznaczone na rysunku planu symbolem **H.P**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, o których mowa w § 4 pkt 6,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) ustala się przeznaczenie co najmniej 5 % terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

160

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
- 2) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 15 m,
- 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1 i 2, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie silosów i kominów technicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1 i 2,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
  - a) 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
  - b) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
- 6) ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust. 3 pkt 1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 7) ustala się obowiązek ochrony obiektu wpisanego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3 i 4.

#### § 19.

1. Ustala się teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, o którym mowa w § 4 pkt 10, dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie – oznaczony na rysunku planu symbolem **Ł.PE.**
2. Ustala się dla terenu o którym mowa w ust.1 następujące przeznaczenia uzupełniające terenu:
  - 1) sytuowanie obiektów biurowych, gospodarczych i socjalnych,
  - 2) zwałowiska wewnętrzne i zewnętrzne,
  - 3) wydzielenie miejsc postojowych, parkingów oraz placów manewrowych,
  - 4) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z wydobyciem i przeróbką kruszywa,
  - 5) zieleni.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
  - 9) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 9 m,
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
    - b) zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.
3. Dla terenu o którym mowa w ust.1 ustala się leśny, rolny lub wodny kierunek rekultywacji.

#### § 20.

1. Ustala się tereny cmentarzy, o których mowa w § 4 pkt 11, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**:
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.ZC**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.ZC 1 – H.ZC 2**,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, pkt 1 stanowiącego obszar nieczynnego cmentarza, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury oraz zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie zieleni parkowej.
3. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, pkt 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, pkt 2 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 2) wysokość zabudowy związanej z obsługą cmentarza nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
  - 3) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 9 m,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 2 i 3, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
  - 5) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°; zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

- 6) ustala się obowiązek wyposażenia budynków w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym, conajmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
  - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, w ciągu drogi powiatowej,
  - b) 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.

§ 21.

1. Ustala się tereny lasów i dolesień, o których mowa w § 4 pkt 12, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
  - 1) dla wsi Grabownica – Luboradów: **E.ZL**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.ZL**,
  - 3) dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie: **J.ZL**,
  - 4) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie: **Ł.ZL**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dróg służących gospodarce leśnej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
    - c) oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.
3. Ustala się, dla terenów i obiektów związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych na terenach leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 12 m,
  - 3) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°; zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 8m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
    - b) 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach.

§ 22.

1. Ustala się tereny obsługi rolnictwa, o których mowa w § 4 pkt 13, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU** :
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.RU 1 – E.RU 3**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **HRU 1 – H.RU 2**,
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu,
  - 2) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, dla terenu, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - 1) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 12 m,
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
    - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, w ciągu drogi powiatowej,
    - b) 6m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach,
  - 4) na terenach oznaczonych symbolami **E.RU 1 – E.RU 3**, ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 4 i 5.

§ 23.

1. Ustala się tereny rolne, o których mowa w § 4 pkt 14, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.R**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.R**,
  - 3) dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie: **J.R**,
  - 4) dla północnej części wsi Żeleźniki: **L.R**,

- 5) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie: **L.R.**
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - d) stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, za wyjątkiem obszarów położonych w granicach ekosystemu wodno – łąkowego, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
    - f) oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
    - g) dróg służących gospodarce polowej,
    - h) zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
  3. Ustala się, dla terenów i obiektów związanych z gospodarką rolną następujące zasady urządzania terenu:
    - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej,
    - 2) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu budynku nie może przekraczać 7 metrów, a budowli technicznej – 12 metrów
    - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
      - a) 8m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
      - b) 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
      - c) zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.

#### § 24.

1. Ustala się tereny wód śródlądowych, o których mowa w § 4 pkt 15, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**:
  - 1) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.WS**,
  - 2) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.WS**,
  - 3) dla północnej części wsi Żeleźniki: **L.WS**,
  - 4) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie: **L.WS**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i melioracyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
  - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
  - 2) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

#### §25.

1. Ustala się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, o których mowa w § 4 pkt 20, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**:
  - 1) we wsi Grabownica i Luboradów: **E.W**,
  - 2) we wsi Kuźnica Czeszycka: **H.W**,
2. Na terenach, o których mowa w pkt1, należy zlokalizować zieleni o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie.

### Rozdział 2

#### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów

#### § 26.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - 1) obszary położone w zasięgu strefy ochrony stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów
  - 2) obszary położone w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320),
  - 3) obszary położony w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” oraz projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
  - 4) obszary położone w zasięgu granicy Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
  - 5) obszary położone w zasięgu złoża kruszywa naturalnego,
  - 6) obszary położone w zasięgu złóż gazu ziemnego,
  - 7) obszary położone w zasięgu stref ochrony pośredniej ujęć wody,
  - 8) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
  - 1) w § 6 ust. 1 pkt 10 uchwały dla stref ochrony stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
  - 2) w § 6 ust. 1 pkt 12, 13 uchwały dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” oraz projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
  - 3) w § 6 ust. 1 pkt 14, 15, 16 uchwały dla Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

- 4) w § 6 ust. 1 pkt 17, 20 uchwały dla złoża kruszywa naturalnego,
- 5) w § 6 ust. 1 pkt 18, 19, 20 uchwały dla złóż gazu ziemnego,
- 6) w § 6 ust.2 uchwały dla stref ochrony pośredniej ujęć wody,
- 7) w § 7 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

103

### Rozdział 3

#### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

##### § 27.

Ustala się, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
  - a) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MP**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500m<sup>2</sup>,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200m<sup>2</sup>,
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych.
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200m<sup>2</sup>,
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500m<sup>2</sup>,
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000m<sup>2</sup>,
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500m<sup>2</sup>.

##### § 28.

1. Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działki określone w § 27 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały:
  - 1) są zainwestowane kubaturowo,
  - 2) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.
2. W odniesieniu do terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują odległości w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych.
3. W przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w § 27, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni, określonej w § 27.

##### § 29.

Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90<sup>0</sup> z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30<sup>0</sup>.

### Rozdział 4

#### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

##### § 30.

Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5,



- 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 26,
- 3) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 35 pkt 2.

## Rozdział 5

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 31.

1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, o których mowa w § 4 pkt 15 i 16, przy czym określa się:
  - 1) tereny dróg zbiorczych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w ciągach następujących dróg powiatowych:
    - a) nr 1448 D, relacji Żeleźniki – Grabownica, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz nr 1448 D**,
    - b) nr 1436 D, relacji Henrykowice – Borzynowo – Grabownica, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz nr 1436D**,
  - 2) tereny dróg lokalnych, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w ciągu następujących dróg powiatowych:
    - a) nr 1446 D, relacji Czeszyce – Kuźnica Czeszycka – Suliradzice, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1446 D**,
    - b) nr 1447 D, relacji Luboradów – Kotlarka, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1447 D**,
  - 3) tereny gminnych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w tym:
    - a) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.KDI 1 – E. KDI 2**,
    - b) dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie: **K.KDI**,
  - 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w tym:
    - a) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.KDd 1 – E.KDd 7**,
    - b) dla wsi Kuźnica Czeszycka: **H.KDd 1 – H.KDd 9**,
    - c) dla północnej części wsi Żeleźniki - **L.KDd**,
    - d) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie: **Ł.KDd**,
2. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw**, o których mowa w § 4 pkt 16, wobec których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) określa się tereny dróg wewnętrznych:
    - a) dla wsi Grabownica i Luboradów: **E.KDw 1 – E.KDw 5**,
    - b) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie: **L.KDw**,
  - 5) przebieg dróg, o których mowa w pkt 1 wyznacza się w sposób orientacyjny, przy czym:
    - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m,
    - b) w przypadku dokonania innych podziałów geodezyjnych niż wskazane na rysunku planu, dopuszcza się rezygnację z wykonania drogi, pod warunkiem dopełnienia innych ustaleń uchwały dla poszczególnych terenów,
    - c) w przypadku, o którym mowa w lit. b dopuszcza się włączenie terenu drogi wewnętrznej do przylegającego terenu innego przeznaczenia podstawowego.

#### § 32.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, o których mowa w § 4 pkt 17, oznaczone na rysunku planu - dla wsi Kuźnica Czeszycka - symbolem **H.KS1 – H.KS2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - przeznaczenie podstawowe stanowią parkingi terenowe.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
  - 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych oraz higieniczno - sanitarnych,
  - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

#### § 33.

1. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 miejsce na mieszkanie lub 1 miejsce na dwa pokoje hotelowe,
  - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej.
  - 4) na każde 12 miejsc parkingowych należy przewidzieć 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.

2. W przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust. 1 podlega zsumowaniu.

§ 34.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i przejść pieszych,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, dla wsi Kuźnica Czeszycka oznaczonych na rysunku planu symbolem H.E 1 – H.E 5,
- 2) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20kV, dla których przy lokalizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania zielenią wysoką, należy zachować minimalne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 6) w przypadku modernizacji lub lokalizowania nowych linii energetycznych należy stosować ustalenia określone w § 6 ust. 1 pkt 16.

§ 36.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, przy czym zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie odpowiednio:
  - a) dla wsi Kuźnica Czeszycka - z wodociągu grupowego idącego magistralą z SUW Kuźnica Czeszycka,
  - b) dla wsi Grabownica, Luboradów - z wodociągu grupowego Grabownica, idącego magistralą z SUW Grabownica,
  - c) dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie - z wodociągu grupowego idącego magistralą z SUW Kuźnica Czeszycka lub alternatywnie z przyłącza do wodociągu grupowego znajdującego się na obszarze gminy Milicz,
  - d) dla północnej części wsi Żeleźniki - z wodociągu grupowego Grabownica, idącego magistralą z SUW Grabownica,
  - e) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie – z wodociągu grupowego idącego magistralą wodociągową z istniejącego zespołu ujęć wodnych w miejscowości Łazy, znajdującego się poza granicą planu,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych, zatwierdzonych następującymi aktami prawnymi:
  - a) dla wodociągu grupowego Kuźnica Czeszycka - decyzją Starosty w Miliczu nr OŚ-6223/00 z dnia 26-03-2001r.; zasoby eksploatacyjne ujęcia zostały zatwierdzone decyzją 85/80 z 10.12.1980r. przez Urząd Województwa Wrocławskiego i Miasta Wrocławia, Wydział Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska; pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód zostało udzielone na czas oznaczony do dnia 31.12.2015r.
  - b) dla wodociągu grupowego Grabownica - decyzją Starosty w Miliczu nr OŚ-6223-27/01 z dnia 31-08-2001r.; zasoby eksploatacyjne ujęcia zostały zatwierdzone decyzją 58/82 z dnia 5.10.1982r. przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu; pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód zostało udzielone na czas oznaczony do dnia 31.12.2015r.

§ 37.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji w następujący sposób:
  - a) dla wsi Kuźnica Czeszycka systemem grawitacyjno - ciśnieniowym z czterema przepompowniami; ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym przez wieś Czeszyce do oczyszczalni ścieków w Czeszycach,
  - b) dla wsi Stara Huta – Wielgie Sycowskie systemem grawitacyjno - ciśnieniowym z dwiema przepompowniami, ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym przez wieś Kuźnica Czeszycka i Czeszyce do oczyszczalni ścieków w Czeszycach,
  - c) dla wsi Grabownica i Luboradów systemem grawitacyjno - ciśnieniowym z czterema przepompowniami ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym przez wieś Kotlarka do oczyszczalni ścieków w Czeszycach,
  - d) dla północnej części wsi Żeleźniki - systemem grawitacyjno - ciśnieniowym ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym przez wieś Luboradów do oczyszczalni ścieków we wsi Kotlarka,

- e) dla działek o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 we wsi Łazy Wielkie - systemem grawitacyjno - ciśnieniowym ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym do oczyszczalni ścieków, znajdującej się poza granicami planu,
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) dopuszcza się realizację niezależnych systemów kanalizacji sanitarnej oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacyjnej.

#### § 38.

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe odprowadzane będą grawitacyjnie do rowów melioracyjnych i dalej do miejscowych cieków wodnych,
- 2) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 3) 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.

#### § 39.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - docelowo zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z indywidualnymi reduktorami gazu, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia.

#### § 40.

Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 2) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób:
  - a) umożliwić segregację odpadów,
  - b) osłonić ogrodzeniem pełnym o wysokości co najmniej 1,5 metra,
- 3) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane komunalne składowisko odpadów we wsi Wierchowice,
- 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

#### § 41.

Ustala się następujące zasady ogrzewania:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
  - a) gazem ze zbiorników stacjonarnych,
  - b) energią elektryczną,
  - c) paliwami płynnymi,
  - d) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-c.
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.

#### § 42.

1. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, **P**, **RU**, **R** przy czym odległość urządzenia od terenu na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6 ust.3 pkt 1 lit.b oraz § 8 pkt 1 i 3.

**DZIAŁ IV**  
**Przepisy końcowe**

**Rozdział 1**

**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 43.

Dla obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu.
- 2) lokalizowanie jako tymczasowego zagospodarowania terenu urządzeń, o których mowa w § 5 ust.2 uchwały.

**Rozdział 2**  
**Stawki procentowe**

§ 44.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- 2) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU,
- 3) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MP,
- 4) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW,
- 5) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM,
- 6) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
- 7) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P,
- 8) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PE,
- 9) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UT,
- 10) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP, UPo, UPr, UPi, US,
- 11) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC,
- 12) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL,
- 13) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R,
- 14) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU,
- 15) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS,
- 16) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDz, KDI, KDi,
- 17) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDw,
- 18) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS,
- 19) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
- 20) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W.

**Rozdział 3**  
**Postanowienia końcowe**

§ 45.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

§ 46.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Krośnice

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Stanisław Bien

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXI/211/05  
Rady Gminy Krośnice z dnia 29 grudnia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowanych wsi Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta – Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie – działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2

### 1 Podstawa prawna:

- 1) uzasadnienie faktyczne:
  - a) tereny nie posiadają obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - b) obszary o słabych klasach bonitacyjnych gleb charakteryzuje atrakcyjność krajobrazu i jako takie cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów, szczególnie dla celów budownictwa mieszkaniowego, a także dla budowy zbiorników wodnych i zalesiania,
- 2) uzasadnienie prawne:
  - a) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.),
  - b) § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587),

### 2 Zakres prac planistycznych:

- 1) Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Krośnice Nr V/36/03 z dnia 26 marca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Lędzina, Żeleźniki, Luboradów, Grabownica, Kotlarka, Czeszyce, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta, Łazy Wielkie – działki nr ewidencyjny 46/3 i 46/2 przystąpiono do sporządzania planu dla ww terenów.
- 2) Na wniosek Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (protokół z dnia 12.02.2004r.) opracowanie podzielono na dwie części – odrębnie dla terenów zabudowanych i terenów niezabudowanych.
- 3) W trakcie prowadzenia prac projektowych, w tym rozpatrywania wniosków do planu zgodnie z art. 17 ust. 3 cyt. ustawy, stwierdzono liczne rozbieżności pomiędzy wnioskowanym zagospodarowaniem terenu, a ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice”. W myśl art. 9 ust.1 cyt. ustawy, obszary położone w granicach obrębów, gdzie wspomniane rozbieżności były znaczne, wyłączono z opracowania (uchwały), w tym tereny wsi Grabownica, Luboradów, Stara Huta – Wielgie Sycowskie oraz Łazy Wielkie – dz. nr 46/3 i 46/2. W związku z powyższym prace projektowe dla terenów zabudowanych ponownie zostały podzielone na dwie części:
  - a) dla terenów zabudowanych wsi Brzostowo, Brzostówko, Lędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta - Borzynowo opracowano plan w I etapie, który zatwierdzono uchwałą Rady Gminy Krośnice Nr XIX/107/04 z dnia 31 sierpnia 2004r.
  - b) dla terenów zabudowanych Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta – Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie – działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2 - wstrzymano procedurę sporządzania planu do uchwalenia zmiany „Studium” ,
- 4) W wyniku sporządzenia i uchwalenia zmiany „Studium”, przystąpiono do kontynuowania procedury planistycznej dla ww terenów, którą powtórzono od etapu opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz wyłożono ponownie do publicznego wglądu.
- 5) W ustaleniach planu uwzględniono zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z wydanych decyzji administracyjnych, a także z uzyskanych opinii i uzgodnień oraz wprowadzono zmiany będące wynikiem złożonych uwag; wprowadzenie zmian po wyłożeniu nie powodowało konieczności powtórzenia procedury planistycznej.

### 3 Zgodność rozwiązań z ustaleniami „Studium”:

Opracowanie jest spójne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice”.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Stanisław Bien*

169

**Załącznik nr 7 do uchwały Nr XXXI/211/05  
Rady Gminy Krośnice z dnia 29 grudnia 2005r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowanych wsi Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta – Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie – działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2**

**ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Podstawa prawna:

art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.)

Rozstrzygnięcie:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.10.2005r. do 21.11.2005r.
- 2) uwagi i wnioski można było składać w terminie do 09.12. 2005r.,
- 3) dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 6 stycznia 2005r.,
- 4) w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie w dni 21.11.2005r. w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej, wpłynęły uwagi złożone przez:
  - a) p. Piotra Psiuka, zam.: Tworzymirki Górne 5, Milicz – w sprawie terenu położonego we wsi Kuźnica Czeszycka, oznaczonego symbolem H.R – w sprawie umożliwienia budowy zbiornika wodnego na terenach rolnych przy rzece,
  - b) p. Feliksa Kontowskiego, zam.: Grabownica 25 – w sprawie działki położonej we wsi Grabownica, o numerze ewidencyjnym 150 – w sprawie możliwości przeznaczenia tego terenu na użytek rolny i lokalizacji stawu oraz przeznaczenia na staw terenu działki nr 122.
- 5) Nie uwzględnia się uwag wymienionych w pkt 4, co uzasadnia się w sposób następujący: przedmiotowe tereny położone są w granicy ekosystemu wodno – łąkowego, w obszarze którego określono zakaz lokalizowania nowych zbiorników wodnych. Zakaz ten był przedmiotem i warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. Ponadto teren działki o numerze ewidencyjnym 150 obecnie stanowi użytek leśny. Przeznaczenie tego terenu na cele nieleśne wiązałoby się z koniecznością powtórzenia procedury w zakresie uzyskania stosownych zgód, co spowodowałoby wstrzymanie uchwalenia całego planu.

*Przewodniczący Rady Gminy*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*[Podpis]*  
Stawomirski Dział

AP

**Załącznik nr 8 do uchwały Nr XXXI/211/05  
Rady Gminy Krośnice z dnia 29 grudnia 2005r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowanych wsi Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta – Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie – działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art. 7 , ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych ( Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięć są następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) Sieć wodociągowa – której obowiązek rozbudowy na terenach objętych planem ustala się w § 36 pkt 1 uchwały,
- 2) Kanalizacja sanitarna – której, obowiązek budowy ustala się w § 37 pkt 1 uchwały.

§ 2.

Na podstawie dokumentu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowanych wsi Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta – Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie – działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2”, dla wymienionych w § 1 inwestycji przyjęto następujące parametry techniczne:

- 1) rozbudowa sieci wodociągowej rozprowadzającej, o długości 1440 m, wykonana z rur PEHD lub PCV, o średnicy 110 mm, o zagłębieniu do 1,2 m, wraz a hydrantami i innymi urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) budowa systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, o długości 1510 m, wykonana z rur PCV SN4, PCV SN8, o średnicy 200 mm, o zagłębieniu do 3,2 m, wraz ze studzienkami przelotowymi w liczbie 18-20 szt./1km sieci oraz studzienkami wlotowymi w liczbie ok. 50 szt..

§ 3.

Dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ustala się następujący sposób wykonania:

- 1) w roku 2015- 2016 - wykonanie sieci wodociągowej,
- 2) w roku 2015- 2016 - wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 4.

1. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.
2. Inwestycje zostaną zrealizowane w terminach określonych w § 3, chyba że względy formalne i interes gminy będą wymagały innego terminu realizacji.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*[Podpis]*  
Stanisław Dzięgiel