

**UCHWAŁA NR LXVII/413/2023  
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2023.40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2022.503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/376/2022 Rady Gminy Krośnice z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005, zmienionego uchwałami: Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmujący swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 i nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 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 4;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

- 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 8) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 11) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, z wykluczeniem usług rzemiosła, nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 12) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym z wykluczeniem usług rzemiosła, usługi hotelarskie, usługi oświaty i wychowania przedszkolnego, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określona w stosunku procentowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) zabytek nieruchomy objęty ochroną konserwatorską;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW);
- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 10) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia;
- 11) Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) – pokrywa cały obszar planu;
- 12) Obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041) – pokrywa cały obszar planu;
- 13) Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy” – pokrywa cały obszar planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru położonego w obrębie GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E) – pokrywa cały obszar planu;
- 2) granice obszaru koncesji nr 12/2021/Ł z 30.11.2021r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Krotoszyn” – pokrywają cały obszar planu.

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

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwałą;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 020001);
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041);
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt. 1 i 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3494).

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

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny miejscowości, ujęty w wykazie zabytków, w granicach której obowiązuje:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne),
  - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy powstałej przed 1945 r.; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

- c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy powstałej przed 1945 r. oraz winna być wzorowana na niej w zakresie sytuacji, skali, bryły na planie prostokąta (z dopuszczeniem ganków i garażów), formy architektonicznej i użytych materiałów;
  - d) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; dla budynków o funkcji gospodarczej o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
  - e) zakazuje się wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej powstałej przed 1945r.
  - f) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),
  - g) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
  - h) zakazuje się stosowania betonowych przęsł ogrodzeniowych,
  - i) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
  - j) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek mieszkalny nr 11, oznaczony na rysunku planu, figurujący w wykazie zabytków, dla którego obowiązują wymogi:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - d) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz budowę klatki schodowej, szybu windowego, które należy zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym w dachach stromych),
  - f) rozbiórka budynku dopuszczona jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) o zasięgu określonym na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW), ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonej symbolem MN-U:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
- 3) na terenach usług, oznaczonych symbolem U:
    - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) na terenie produkcji, oznaczonym symbolem P:
    - a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
    - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m<sup>2</sup>;
  - 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90, z dopuszczalną tolerancją 10.

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

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

- 1) wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:
  - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (0,4 kV) - 7 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach),
  - c) dla linii kablowych niskiego i średniego napięcia (do 20 kV) - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie technologicznym wyznaczonym dla tej linii oraz odnoszące się do tej linii i jej pasa technologicznego oznaczenia na rysunku planu przestają być wiążące;
- 4) dopuszcza się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania linii, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 lit. c należy stosować odpowiednio.

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

- 1) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”;
- 2) Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego;
- 3) Budowa stacji regazyfikacji LNG - stacja LNG Kuźnica w miejscowości Kuźnica Czeszycka.

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

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
  - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych – w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,
  - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków,
  - b) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej lub gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,
  - c) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;
  - e) na terenach P i U1 dopuszcza się lokalizację przyzakładowej oczyszczalni ścieków przemysłowych;
- 7) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 8) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
  - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych – w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych;
- 10) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 12.1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z drogą gminną (działka nr ewid. 202/1) i drogą wewnętrzną KR, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
  - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ}\div 45^{\circ}$  dla dachów dwuspadowych oraz  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$  dla dachów wielospadowych,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym lub szarym,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym i szarym; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
  - a) 30% na terenie 1MN,
  - b) 20% na terenie 2MN;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,75;

10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,04;

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

- a) na terenie 1MN – 40%,
- b) na terenie 2MN – 60%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę gminną na działce nr 202/1 oraz drogę wewnętrzną KR,
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczanej na prowadzenie działalności,
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 11.

5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

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

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1446 D, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
  - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;



- 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy, w kolorze ceglastym lub szarym,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem lub materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy, w kolorze ceglastym i szarym; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

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

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę powiatową nr 1446 D;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od  $6m^2$  do  $20m^2$ ,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od  $21m^2$  do  $50m^2$ ,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte  $50m^2$  powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej  $100 m^2$  powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
  - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
  - g) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 11.

6. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

**§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** do **3U**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,
- b) usługi sportu i rekreacji na terenie 1U;

2) dopuszczalne:

- a) na terenach 2U i 3U – mieszkanie towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia mieszkania nie może przekraczać 200 m<sup>2</sup> dla działki budowlanej,
- b) parkingi na terenie 1U,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:

- a) 8 m od granicy z drogą powiatową nr 1446 D,
- b) 6 m od granicy z drogą gminną (działka nr ewid. 202/1),
- c) 20 m od granicy z rowem melioracyjnym (działka nr ewid. 212/1),

3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5m,
- b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
- c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;

4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;

5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

- a) na terenie 1U – 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- b) na terenach 2U i 3U – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;

6) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
- b) na terenach 1U i 3U dopuszcza się dachy wielospadowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ}\div 45^{\circ}$  dla dachów dwuspadowych oraz  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$  dla dachów wielospadowych,
- d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy, w kolorze ceglastym lub szarym,
- e) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ , kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem lub materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy, w kolorze ceglastym i szarym; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,
- f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c, d dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

- a) 25 m na terenach 2U i 3U,
  - b) 50 m na terenie 1U;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,003;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) na terenie 1U – 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach 2U i 3U – 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 1) określa się powiązanie terenów z układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę powiatową nr 1446 D i drogę gminną (działka nr ewid. 202/1);
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
  - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
  - g) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 11.

6. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

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

- 1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe i usługi ponadpodstawowe,
  - b) obsługa komunikacji rozumiana jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane obsługą ruchu samochodowego, takie jak: stacja paliw, parkingi, garaże i miejsca obsługi pojazdów,
  - c) obiekty socjalne i administracyjne,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości – 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1446 D, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5m,
  - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych, płaskich,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi  $12^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 150 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 70%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,6;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granic działki, z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

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

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę powiatową nr 1446 D;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 1 miejsce na trzech zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od  $6m^2$  do  $20m^2$ ,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od  $21m^2$  do  $50m^2$ ,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte  $50m^2$  powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej  $100 m^2$  powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
  - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
  - g) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 11.

5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

§ 16. 1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
- 2) dopuszczalne:
  - a) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3-6 m od drogi wewnętrznej KR, oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
    - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5m,
    - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
    - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
  - 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
  - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe;
  - 6) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$  dla dachów dwuspadowych oraz  $25^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$  dla dachów wielospadowych,
    - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglстым lub szarym,
    - d) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglстым i szarym; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,
    - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
  - 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 60 m;
  - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 25%;
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
  - 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
  - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP.

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

1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym:

- a) poprzez drogę wewnętrzną KR,
- b) przez teren produkcji P;

2) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości 2 miejsca na 1 mieszkanie;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 11.

5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

**§ 17. 1.** Ustala się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 8–12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

- a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zieleni urządzonej.

3. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Piotr Morawek**







Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/413/2023

Rady Gminy Krośnice

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.11.2022 r. do 21.12.2022 r. W wyznaczonym terminie do dnia 04.01.2023 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Piotr Morawek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/413/2023

Rady Gminy Krośnice

z dnia 31 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Piotr Morawek**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXVII/413/2023

Rady Gminy Krośnice

z dnia 31 stycznia 2023 r.

Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą nr LVII/376/2022 z dnia 29 sierpnia 2022 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2021.2373 ze zm.). Celem opracowania planu było umożliwienie realizacji dalszych inwestycji związanych z działalnością zakładu, a w szczególności: budowy przedszkola i żłobka, budowy budynku hotelarskiego pracowniczego, powiększenia parkingu, budowy przyzakładowej oczyszczalni ścieków, dopuszczeniu zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz korekta obecnych ustaleń planu o charakterze porządkowym. Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.). Wyznaczone w planie tereny są zgodne z funkcjami przewidzianymi w studium, bądź z dopuszczoną w studium ich funkcją alternatywną, natomiast rozszerzenie zabudowy na tereny rolnicze jest zgodne z zapisami tekstu „Studium” (rozdział 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów” ust.2, pkt 2, lit.a), które na obszarach rolniczych R i RZ dopuszcza możliwość rozwoju urbanistycznego (przeznaczenie terenów pod funkcje inne niż rolnicze) w strefie do 50 m od istniejącej i projektowanej w studium zabudowy.
3. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Obszar objęty planem znajduje się we wsi Kuźnica Czeszycka, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią zabudowa zlokalizowana wzdłuż dróg powiatowych i dróg gminnych. Projektowane w planie tereny pod zabudowę znajduje się na obszarze zabudowanym lub bezpośrednio do nich przylegają. Wszystkie tereny posiadają bezpośredni dostęp do dróg powiatowej i gminnej, w planie dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe nawiązując parametrami zabudowy do istniejących budynków znajdujących się na działkach objętych opracowaniem oraz w miejscowości Kuźnica Czeszycka. Jednocześnie ograniczono lokalizację nowej zabudowy do zabudowy sąsiadującej z terenami zurbanizowanymi na zasadach kontynuacji. W planie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących miejscowy krajobraz.
  - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
    - a) uwzględniono położenie obszaru objętego planem w granicach:
      - obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy”,
      - specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
      - Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
    - b) ustalono dla poszczególnych terenów poziomy hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych,
    - c) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem wyposażenia nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach P i U1 dopuszczono lokalizację przyzakładowej oczyszczalni ścieków przemysłowych,

- d) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii takie jak pompy ciepła i energia słoneczna,
  - e) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2021.1326 ze zm.) nie zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek w związku, z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
  - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do drogi publicznej oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności, przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
  - 7) W zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
  - 8) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu. Plan również dopuszcza wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną oraz możliwość wyposażenia w niezależne systemy zaopatrzenia w tym źródła energii odnawialnej.
  - 9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
    - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski nie wpłynęły,
    - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły,
    - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
  - 10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył wniosek właścicieli nieruchomości dotyczący pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, które zostały uwzględnione. W planie nie wystąpiły granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
  5. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Krośnice” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);
  - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 3 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmujący swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice przyjęta w dniu 14 września 2016r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący na opracowywanym obszarze 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, uznano za częściowo aktualny i wymagający zmiany.
8. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:  
Z wycieńczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmujący swoimi granicami działki o nr ewid. 237, 135, 133/15, 133/27, 133/22, 133/30, 66/5, 66/7 i 55/9 obręb Kuźnica Czeszycka wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

**Piotr Morawek**