

**UCHWAŁA NR LXVIII/427/2023
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 24 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/319/2022 Rady Gminy Krośnice z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice, 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, w części obrębu Krośnice, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

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

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia 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** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu lub zewnętrznej krawędzi jezdni; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 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) **powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzoną po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 11) **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;
- 12) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, 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);
- 13) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, nie zaliczaną 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;
- 14) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, motoryzacyjnej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej, nie zaliczana 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;
- 15) **usługi w dziedzinach ogólnospołecznych** - należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty i wychowania przedszkolnego, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.), łączności i komunikacji;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) obszar, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z granicą ich strefy ochronnej;
- 7) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001);
- 8) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041);
- 9) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”;
- 10) siedliska przyrodnicze;
- 11) stanowiska zwierząt chronionych;
- 12) pomnik przyrody;
- 13) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego;
- 14) granica złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692;
- 15) granice obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”;
- 16) granica terenu zamkniętego – kolejowego;
- 17) strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m);
- 18) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 19) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia;
- 20) gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Brzostowo-Wierzchowice PN7,0 MPa (rok budowy 1983), rurociąg wysokiego ciśnienia do zatłaczania wody złożowej g 89 od odwiertu Wierzchowice-11 MOP 14 MPa (rok budowy 1980), wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 30 m, 40 m i 50 m;
- 21) gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 PN1,6 MPa, wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 30 m i 40 m;
- 22) zlikwidowane odwierty: Wierzchowice-13, Wierzchowice-14, Wierzchowice-9 wraz ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m wokół odwiertów;
- 23) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 24) park pałacowy objęty ochroną konserwatorską;
- 25) nieczynny cmentarz przyszpitalny objęty ochroną konserwatorską;
- 26) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 27) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 28) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 29) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW).

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

- 1) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E);
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Wierzchowice-Bartniki PN6,3 MPa (rok budowy 1973);
- 3) droga gminna na działce nr ewid. 336/5.

§ 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 uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, na których brak jest możliwości spełnienia określonych w planie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych do bilansu miejsc parkingowych;
- 4) 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) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001);
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 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) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 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);
- 5) w obszarze objętym planem występują następujące siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony Obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:
 - a) siedlisko przyrodnicze o znaczeniu priorytetowym – łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0),
 - b) grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (kod siedliska 9170),
 - c) niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510);
- 6) w obszarach, o których mowa w pkt 5 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 7) na obszarze objętym ustaleniami planu występują stanowiska fauny chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony gatunkowej zwierząt oraz ich siedlisk określają przepisy odrębne;
- 8) uwzględnia się drzewo uznane za pomnik przyrody ożywionej dąb szypułkowy *Quercus robur*, zgodnie z Decyzją Wojewody nr 12/79 z 24.12.1979r., oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownonych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

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

- 1) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą teren dawnego zespołu pałacowo-folwarcznego, parku pałacowego i zespołu sanatoryjnego, w granicach której obowiązuje:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
 - b) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - c) nowe obiekty w obrębie zabytkowych zespołów dopuszczalne są jedynie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy; winny być wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów oraz odpowiednio dopasowane do kontekstu miejsca,
 - d) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
 - e) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
 - f) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - g) zakazuje się stosowania betonowych i prefabrykowanych pręseł ogrodzeniowych,
 - h) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
 - i) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub architektoniczno-archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dla terenu parku pałacowego obowiązuje:
 - należy zachować historyczną zielenią,
 - obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - zakazuje się podziału nieruchomości,
 - zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu IZP;
- 2) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny miejscowości, ujęty w wykazie zabytków, w granicach którego obowiązuje:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne),
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy powstałej przed 1945 r.; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy powstałej przed 1945 r. oraz winna być wzorowana na niej w zakresie sytuacji, skali, bryły na planie prostokąta (z dopuszczeniem ganków i garażów), formy architektonicznej i użytych materiałów;
 - d) nowa zabudowa usytuowana poza zespołem sanatoryjnym i pałacowo-parkowym (strefa „A”), nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - e) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe w kolorze ceglastym lub szarym, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35⁰-45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub cementową; w uzasadnionych przypadkach (związanych ze stanem technicznym lub kontekstem architektoniczno-przestrzennym) dopuszcza się pokrycie materiałem imitującym dachówkę,

- f) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25⁰-45⁰, kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy;
 - g) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; dla budynków o funkcji gospodarczej o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
 - h) zakazuje się wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej powstałej przed 1945r.
 - i) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),
 - j) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
 - k) zakazuje się stosowania betonowych przęseł ogrodzeniowych,
 - l) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
 - m) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 3) uwzględnia się ochronę zabytku ruchomego – samolot szkolno-trekingowy typu JAK 11 (C11) 1947-1953r., Czechy, wpisany do rejestru zabytków pod nr 112/729 z dnia 30.04.1998r., którego ochronę określają przepisy odrębne;
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków:
- a) Zespół dworca PKP, ul. Dębowa 10:
 - Dworzec,
 - Budynek WC,
 - Budynek gospodarczy,
 - b) Budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 3,
 - c) Budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 5,
 - d) Budynek mieszkalny, ob. budynek mieszkalno-usługowy, ul. Kolejowa 1,
 - e) Budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 3,
 - f) Budynek mieszkalny w zespole dworca PKP, ul. Kolejowa 40,
 - g) Budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 44,
 - h) Budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 59,
 - i) Dawny zespół Sanatorium Neuropsychiatrycznego:
 - „Zameczek”, ob. budynek administracyjno-hotelowy, ul. Kwiatowa 2, 2a, 2b,
 - Pawilon dziecięcy, ob. Szkolne Schronisko Młodzieżowe, ul. Kwiatowa 4,
 - Budynek mieszkalno-administracyjny, ul. Kwiatowa/Sanatoryjna 4a/22b,
 - Pralnia, ob. budynek mieszkalny, ul. Kwiatowa 6a-f,
 - Laboratorium, ob. budynek usługowy, ul. Kwiatowa 7,
 - Garaże, ob. budynek mieszkalny, ul. Kwiatowa 8,
 - Pawilon dziecięcy VII, ob. Dom Pomocy Społecznej, ul. Kwiatowa 9,
 - Izolatka, ob. warsztat, ul. Kwiatowa 9,
 - Masarnia, ob. budynek nieużytkowany, ul. Kwiatowa 14,
 - Budynek mieszkalny w dawnym zespole Sanatorium Neuropsychiatrycznego, ul. Parkowa 24,

- Budynek mieszkalny, ob. budynek mieszkalno-usługowy, ul. Sanatoryjna 16,
 - Budynek mieszkalny, ul. Sanatoryjna 18,
 - Pawilon dziecięcy VIII, ob. budynek nieużytkowany, ul. Sanatoryjna 21,
 - Budynek mieszkalny, ul. Sportowa 5,
- j) Oficyna mieszkalna w zespole pałacowo-folwarcznym, ob. budynek mieszkalny, ul. Lipowa 2,
- k) Budynek mieszkalno-gospodarczy (spichlerz) w zespole pałacowo-folwarcznym, ob. budynek nieużytkowany, ul. Lipowa 5a-d,
- l) Restauracja „Ustronie”, ob. budynek usługowy, ul. Parkowa 1,
- m) Budynek mieszkalny, ob. budynek mieszkalno-usługowy, ul. Parkowa 2,
- n) Dom zarządcy w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Parkowa 26-26a-26b,
- o) Pałac w zespole pałacowo-folwarcznym, ob. urząd gminy, ul. Sportowa 4,
- p) Park pałacowy, ul. Sportowa,
- q) Dawna szkoła, ob. budynek mieszkalny, ul. Szkolna 13;
- 5) wobec obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 obowiązują wymagania:
- a) należy zachować historyczną formę, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - d) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz budowę klatki schodowej, szybu windowego, które należy zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym w dachach stromych),
 - f) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;
- 6) obejmuje się ochroną konserwatorską nieczynny cmentarz przyszpitalny, oznaczony na rysunku planu, figurujący w wykazie zabytków, wobec którego obowiązują wymagania:
- a) cmentarz należy zachować jako teren zielony, dopuszcza się jego ogrodzenie w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot),
 - b) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
 - c) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarza, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - e) dla terenu nieczynnego cmentarza przyszpitalnego ustala się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują zapisy pkt 10;
- 7) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;

- 8) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) nr 2/74/72-31 AZP osada kultura łużycka - epoka brązu; ślad osadnictwa - epoka kamienia; osada kultura łużycka; punkt osadnictwa kultura przeworska - okres wczesnorzymski; punkt osadnictwa pradzieje,
 - b) 13/85/72-31 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia,
 - c) 1/94/72-31 AZP obozowisko mezolit, osada kultura przeworska – okres przedlateński, osada kultura przeworska – okres wczesnorzymski, ślad osadnictwa epoka kamienia, ślad osadnictwa kultura łużycka,
 - d) 2/95/72-31 AZP grodzisko stożkowate, wczesne średniowiecze,
 - e) 7/100/72-31 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, punkt osadnictwa wczesne średniowiecze X-XIII w., ślad osadnictwa średniowiecze,
 - f) 8/101/72-31 AZP ślad osadnictwa kultura łużycka, ślad osadnictwa pradzieje,
 - g) 9/102/72-31 AZP osada, średniowiecze,
 - h) 10/103/72-31 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, osada średniowiecze,
 - i) 11/104/72-31 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia,
 - j) 12/105/72-31 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia,
 - k) 13/106/72-31 AZP ślad osadnictwa stanowisko archiwalne o nieokreślonej lokalizacji, epoka kamienia,
 - l) 14/107/72-31 AZP ślad osadnictwa stanowisko archiwalne o nieokreślonej lokalizacji epoka brązu,
 - m) 15/108/72-31 AZP ślad osadnictwa stanowisko archiwalne o nieokreślonej lokalizacji, pradzieje,
 - n) 16/109/72-31 AZP grodzisko stożkowate, stanowisko archiwalne o nieokreślonej lokalizacji, średniowiecze,
 - o) 17/110/72-31 AZP ślad osadnictwa stanowisko archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji,
 - p) 18/41/72-32 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, punkt osadnictwa średniowiecze,
 - q) 19/42/72-32 AZP ślad osadnictwa pradzieje,
 - r) 20/43/72-32 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, punkt osadnictwa kultura łużycka, ślad osadnictwa średniowiecze,
 - s) 21/44/72-32 AZP ślad osadnictwa średniowiecze,
 - t) 22/45/72-32 AZP punkt osadnictwa kultura przeworska pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze XIII w.,
 - u) 23/46/72-32 AZP ślad osadnictwa kultura łużycka, osada? kultura przeworska – okres wczesnorzymski, osada? pradzieje, osada wczesne średniowiecze X-XIII w., ślad osadnictwa średniowiecze,
 - v) 24/47/72-32 AZP punkt osadnictwa kultura pucharów lejkowatych neolit, ślad osadnictwa kultura przeworska – okres lateński, ślad osadnictwa średniowiecze,
 - w) 25/48/72-32 AZP osada? kultura łużycka, ślad osadnictwa pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze X-XIIIw., osada średniowiecze,
 - x) 26/49/72-32 AZP punkt osadnictwa kultura łużycka, punkt osadnictwa pradzieje, punkt osadnictwa, wczesne średniowiecze X-XIIIw., ślad osadnictwa średniowiecze,
 - y) 27/50/72-32 AZP ślad osadnictwa kultura łużycka, punkt osadnictwa pradzieje, ślad osadnictwa średniowiecze,
 - z) 28/51/72-32 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, ślad osadnictwa pradzieje, osada średniowiecze,
 - za) 29/52/72-32 AZP ślad osadnictwa pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze X-XIIIw., ślad osadnictwa średniowiecze,
 - zb) 30/53/72-32 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze? X-XIIIw.?, ślad osadnictwa średniowiecze,

zc) 31/54/72-32 AZP osada średniowiecze,

zd) 32/55/72-32 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, punkt osadnictwa kultura łużycka, ślad osadnictwa średniowiecze,

ze) 33/56/72-32 AZP ślad osadnictwa pradziej, osada średniowiecze,

zf) 34/57/72-32 AZP ślad osadnictwa kultura łużycka, ślad osadnictwa średniowiecze,

zg) 35/58/72-32 AZP ślad osadnictwa epoka kamienia, punkt osadnictwa kultura łużycka;

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

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

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

1) tereny dróg oznaczone symbolami: KDG, 1-3KDL, 1-9KDD;

2) tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolami 1-2KPP;

3) tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolami 1-2KKK;

4) tereny parkingu, oznaczone symbolami 1-3KOP;

5) tereny usług w dziedzinach ogólnospołecznych, występujące na terenach oznaczonych symbolami 1-6U, 8U;

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

7) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UR;

8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1-5ZP;

9) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem CC;

10) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem CZ.

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

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

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych usługowych.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-10, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

2) na terenach 1-5U, 8U, US, 1-5ZP, CC dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) obiekty handlowo-usługowe.

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

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

- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) inwestycje realizowane w obrębie ww. terenów górniczych powinny uwzględniać możliwość istnienia infrastruktury związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem;
- 4) uwzględnia się granicę terenu zamkniętego ustalonego decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na którym usytuowana jest linia kolejowa.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolem MN-ML:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i rekreacji indywidualnej,
 - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 700 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1500 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MN-U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej i usługowej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 1500 m² dla zabudowy usługowej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, oznaczonych symbolem MN-RZM (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW i terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonej symbolem MW-U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 5) na terenach usług, usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami U, UT, US:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 6) na terenach usług lub zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem U-RZM (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):

- a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 7) na terenach usług lub produkcji, oznaczonych symbolem U-P:
- a) minimalna szerokość frontu działki:
 - 25 m dla usług,
 - 30 m dla produkcji,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - 1500 m dla usług,
 - 3000 m dla produkcji;
- 8) na terenie produkcji, oznaczonym symbolem P:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 9) na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem 3-4RZM - dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m²;
- 10) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²;
- 11) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90, z dopuszczalną tolerancją 15.

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1-23RN, 1-7WS, 1-4ZN, zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
- 2) wyznacza się granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 3) wyznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granic cmentarza czynnego, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Brzostowo-Wierzchowice PN7,0 MPa (rok budowy 1983), rurociąg wysokiego ciśnienia do zatłaczania wody złożowej g 89 od odwiertu Wierzchowice-11 MOP 14 MPa (rok budowy 1980), gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 PN1,6 MPa;
- 5) wzdłuż gazociągów i rurociągu wysokiego ciśnienia, wymienionych w pkt 4 przebiegają strefy kontrolowane, określone w przepisach odrębnych, wynoszące odpowiednio:
 - a) w odległości 50 m dla obiektów zakładów przemysłowych, tj. 25 m na stronę od osi gazociągu,
 - b) w odległości 40 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej, tj. 20 m na stronę od osi gazociągu,
 - c) w odległości 30 m dla wolno stojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże), tj. 15 m na stronę od osi gazociągu;

- 6) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz sposób zagospodarowania w obrębie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji gazociągów i rurociągu wysokiego ciśnienia, wymienionych w pkt 4 oraz przebiegu ich stref kontrolowanych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w strefie kontrolowanej wyznaczonej dla tego gazociągu lub rurociągu przestają być wiążące;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 16MN-ML, 9RN i 22RN znajdują się zlikwidowane odwierty Wierzchowice-14, Wierzchowice-9, Wierzchowice-13, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów;
- 8) wyznacza się strefę ochronną od obszaru kolejowego (20 m), w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 9) 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);
- 10) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 9 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;
- 11) 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;
- 12) 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 9 lit. c należy stosować odpowiednio.

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

- 1) K141 „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”;
- 2) K161 „Rozbudowa podziemnego magazynu gazu Wierzchowice”;
- 3) K240 „Budowa kanalizacji sanitarnej dla nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Sanatoryjnej, Kwiatowej, Sportowej w miejscowości Krośnice”;
- 4) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”.

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

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy głównej KDG, lokalnymi 1KDL, 3KDL i drogami wewnętrznymi 1KR, 14KR, 39KR;
- 2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych i wewnętrznych, komunikacji pieszej oraz teren komunikacji kolejowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439, oznaczona KDG,

- b) drogi klasy lokalnej w ciągu dróg powiatowych nr 1441D i 1445D oznaczone 1KDL, 2KDL oraz w ciągu drogi gminnej oznaczona 3KDL,
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone 1-9KDD,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone 1-40KR,
 - e) tereny komunikacji pieszej, oznaczone 1KPP, 2KPP,
 - f) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone 1KKK, 2KKK;
- 3) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m;
- 4) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

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

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem, zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii:
 - energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
 - turbin wiatrowych o mocy nie większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b tiret pierwsze nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych – w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków,
 - b) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej lub gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - c) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;
- 7) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie;
- 8) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (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

§ 15.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN do 21MN**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe wolnostojące i wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) zabudowa zagrodowa na terenie 20MN,
 - c) 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 lub bliźniaczym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) na terenach: 1MN, 3MN, 6MN, 8MN, 12-20MN, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenach: 1-2MN, 4-8MN, 11-21MN – 10 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt 2 lit. d,
 - b) na terenach: 3MN, 9-10MN – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych oraz $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50% na terenach: 1-7MN, 11-21MN,
 - b) 60% na terenach 9-10MN,
 - c) 30% na terenie 8MN;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m² dla zabudowy bliźniaczej, przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m² dla zabudowy bliźniaczej, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie 20MN zakazuje się chowu i hodowli zwierząt;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

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

- a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-ML do 31MN-ML, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) budynki rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe wolnostojące i wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej,
- 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 lub bliźniaczym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) na terenie 14MN-ML dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenach 14-20MN-ML – 10 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. d,
 - b) na terenach 1-13MN-ML, 21-31MN-ML – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°÷45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) w stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków dachach takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;

- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50% na terenach: 1-6MN-ML, 14-20MN-ML,
 - b) 60% na terenach: 7-13MN-ML, 21-31MN-ML;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 700 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 1500 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej, przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż wyżej wymienione, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe w zabudowie rekreacji indywidualnej na każdy budynek przeznaczony na cele mieszkalne pobytu czasowego,
 - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-U do 14MN-U, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi podstawowe,
- c) usługi ogólnospołeczne z zakresu opieki zdrowotnej na terenie 1MN-U,
- d) usługi rzemiosła na terenie 11MN-U, przy czym:
 - działalność usługową dopuszcza się w towarzyszących budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu wolnostojących budynkach usługowych oraz w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinny, którego powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - dopuszcza się realizację usług rzemieślniczych i usług handlu łącznie lub zamiennie,
- e) usługi turystyki i rekreacji z zakresu hotelarstwa na terenie 14MN-U;

2) dopuszczalne:

- a) parking na terenie 3MN-U,
- 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 i zwartym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) na terenach 1MN-U, 2MN-U, 5-11MN-U dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° ÷ 45° dla dachów dwuspadowych oraz 30° ÷ 45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 40% na terenach 1-11MN-U, 13MN-U,
 - b) 30% na terenach 12MN-U, 14MN-U;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,8 na terenach 1-11MN-U, 13MN-U,
 - b) 0,6 na terenach 12MN-U, 14MN-U;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

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

- a) 40% na terenach 1-11MN-U, 13MN-U,
- b) 50% na terenach 12MN-U, 14MN-U;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, przy czym:

- a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

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

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

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

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

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

- a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
- c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
- d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
- e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
- f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;

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

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

§ 18. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-RZM do 9MN-RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe,
- b) usługi agroturystyki,
- 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 i zwartym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) na terenach 2MN-RZM, 3MN-RZM dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych oraz $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $25^{\circ}\div 45^{\circ}$,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $25^{\circ}\div 45^{\circ}$,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 25 m na terenach: 1-7MN-RZM, 9MN-RZM,
 - b) 40 m na terenie 8MN-RZM;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 20% na terenie 8MN-RZM,
 - b) 25% na terenach 1MN-RZM, 4-7MN-RZM, 9MN-RZM,
 - c) 30% na terenach: 2MN-RZM, 3MN-RZM;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,4 na terenie 8MN-RZM,
 - b) 0,5 na terenach 1MN-RZM, 4-7MN-RZM, 9MN-RZM,
 - c) 0,6 na terenach: 2MN-RZM, 3MN-RZM;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 60% na terenach 2-7MN-RZM, 9MN-RZM,
 - b) 70% na terenach 1MN-RZM, 8MN-RZM;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m², przy czym:

- a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1000 m² w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach 1-7MN-RZM dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 19.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW** do **10MW**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) na terenach 1-7MW, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) na terenie 3MW dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych oraz $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 30 m na terenach 6-10MW,
 - b) 40 m na terenach 2MW, 3MW,
 - c) 70 m na terenie 4MW,
 - d) 100 m na terenie 5MW;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 40%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 2,0;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,05;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
- a) 40% na terenach: 1MW, 4MW, 5MW, 9MW,
 - b) 50% na terenach: 2MW, 6MW, 7MW,
 - c) 60% na terenach: 3MW, 8MW, 10MW;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m², przy czym:
- a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji i budynkami garażowymi.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości – 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U do 7MW-U, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi podstawowe lokalizowane w budynkach mieszkalnych oraz samodzielnie,
 - c) usługi w dziedzinach ogólnospołecznych lokalizowane w budynkach mieszkalnych oraz samodzielnie,
 - d) usługi ponadpodstawowe w zakresie handlowo-usługowym lokalizowane w budynkach mieszkalnych oraz samodzielnie na terenie 7MW-U,
 - e) usługi hotelarstwa i gastronomii, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne:
 - a) parking na terenie 5MW-U,
 - b) mieszkania chronione na terenie 5MW-U,
 - 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;
- 3) na terenach 5-6MW-U, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych oraz $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 70 m;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,0;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,05;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;

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

- a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji i budynkami garażowymi.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

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

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

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) dla terenu 7MW-U do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległych terenach: 1KDL, 6KR i 8U;
- 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 § 14.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U do 24U, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) na terenie 1U – usługi w dziedzinach ogólnospołecznych, usługi sportu i rekreacji, usługi podstawowe, usługi turystyki i rekreacji w tym: pola biwakowe i kempingi, gastronomia,
- b) na terenie 2U – usługi podstawowe, usługi w dziedzinach ogólnospołecznych z zakresu oświaty i wychowania przedszkolnego,
- c) na terenie 3U – usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe, usługi w dziedzinach ogólnospołecznych, usługi hotelarstwa, usługi sportu i rekreacji,

- d) na terenie 4U – usługi w dziedzinach ogólnospołecznych, usługi podstawowe, usługi hotelarstwa,
- e) na terenie 5U – usługi w dziedzinach ogólnospołecznych z zakresu administracji publicznej i kultury, usługi sportu i rekreacji,
- f) na terenie 6U – usługi w dziedzinach ogólnospołecznych z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa obywateli,
- g) na terenach: 7U, 11-15U, 24U – usługi podstawowe i ponadpodstawowe,
- h) na terenie 8U – usługi w dziedzinach ogólnospołecznych, usługi podstawowe i ponadpodstawowe, usługi hotelarstwa, usługi sportu i rekreacji,
- i) na terenach: 9U, 10U, 16U, 19U, 20U, 21-23U – usługi podstawowe i ponadpodstawowe, usługi rzemiosła,
- j) na terenach 15U, 17U – usługi podstawowe;

2) dopuszczalne:

- a) na terenach: 3U, 9U, 10U, 13-15U, 19U, 20U, 22U, 23U – mieszkanie towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia mieszkania nie może przekraczać 300 m² dla działki budowlanej,
- b) na terenach: 19U, 21U – obiekty i urządzenia produkcyjne nie stwarzające uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
- 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 i zwartym;
- 2) na terenie 6U zakazuje się lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejącego budynku z wyjątkiem adaptacji budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych – budowy szybu windowego i klatki schodowej, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 i 5 lit. d;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) na terenach 2U, 5U, 7U, 9U, 10U, 12-15U, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 5) na terenie 22U dopuszcza się sytuowanie budynku w sposób umożliwiający jego kontynuację z budynkiem na terenie 2P, przy zachowaniu zgodności przeznaczenia dla poszczególnych terenów;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenach: 3-11, 24U – 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. d,
 - b) na terenach: 1U, 2U, 12-20U – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) na terenach: 21-23U – 9,5 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 7) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi:
 - 35°÷45° na terenach 4-9U, 11-18U,
 - 20°÷45° na terenach: 1-3U, 10U, 19-24U,
 - c) na terenach 2U, 3U, 7U, 10U, 22U dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) na terenie 8U dla budynków modułowych bezpieczeństwa obywateli o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m dopuszcza się dach płaski, dla którego nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f, g,

- e) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0 ,
 - f) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20^0-45^0 ,
 - g) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - h) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 35 m na terenach: 2U, 7U, 12-18U,
 - b) 45 m na terenie 6U;
 - c) 60 m na terenach: 1U, 3-5U, 9-11U, 19-24U,
 - d) 100 m na terenie 8U;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 10% na terenie U1,
 - b) 35% na terenach: 3-6U, 16-21U, 23U, 24U,
 - c) 60% na terenach 2U, 7-15U, 22U;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 0,15 na terenie 1U,
 - b) 0,7 na terenach: 3-5U, 16-21U, 23U, 24U,
 - c) 1,2 na terenach 2U, 6-15U, 22U;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 0,01 na terenach 2-24U,
 - b) 0,001 na terenie 1U;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
- a) 80% na terenie U1,
 - b) 20% na terenach: 3-5U, 16-24U,
 - c) 40% na terenach 2U, 6-15U;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym:
- a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) na terenach 1U, 5U, obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) na terenach 2-4U, 8U, 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;

3) na terenach 9-12U, 16-24U powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granic działek z terenami zabudowy mieszkaniowej, z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonych na prowadzenie działalności,
 - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenu 6U miejsca do parkowania należy organizować na przyległych terenach parkingu 1KOP i 2KOP;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

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

- 1) podstawowe – usługi turystyki i rekreacji, w tym: hotelarstwo, pola biwakowe, kempingi;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% powierzchni terenu,
 - b) 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;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - b) 10 m dla obiektów hotelarskich;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°÷45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i sanitarnych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25⁰-45⁰,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;

- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 23. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty związane z funkcją podstawową terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, obiekty higieniczno-sanitarne),
 - b) parkingi terenowe,
 - 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;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 10%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,15;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,002;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od $6m^2$ do $20m^2$,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od $21m^2$ do $50m^2$,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte $50m^2$ powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej $100m^2$ powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 24. 1. Ustala się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe usługi kultu religijnego, przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych, w tym plebania;
- 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;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć obecnej wysokości budynku kościoła;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 20° ÷ 45° ,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla dzwonnicy kościelnej, wiat oraz elementów budynków takich jak: nawy boczne, wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 60%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,5;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 10%.

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

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

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

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w ilości 2 miejsc (wliczając miejsca do parkowania w garażach);
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 25. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej lub zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-RZM**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe,

b) zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi agroturystyki,

c) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,

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;

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

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

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

5) w zakresie kształtowania dachów:

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

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

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach usługowych, gospodarczych, inwentarskich i garażowych wynosi 25° ÷ 45° ; w budynkach gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

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

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

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

a) 30 m w budynkach mieszkalnych,

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

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

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

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

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

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

1) 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;

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

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

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

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 26. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) na terenie 1U-P – usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe, usługi w dziedzinach ogólnospołecznych, usługi hotelarstwa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) na terenie 2U-P – usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe, usługi rzemiosła, usługi hotelarstwa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 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 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 12 m dla budynku dawnego spichlerza objętego ochroną konserwatorską i 9 m dla pozostałej zabudowy na terenie 1U-P,
 - b) 12 m na terenie 2U-P;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi:
 - 35°÷45° na terenie 1U-P, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 lit. a,
 - 25°÷45° na terenie 2U-P,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglonym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

- a) 55 m dla budynku dawnego spichlerza objętego ochroną konserwatorską i 30 m dla pozostałej zabudowy na terenie 1U-P,
 - b) 80 m na terenie 2U-P;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 20% na terenie 1U-P,
 - b) 60% na terenie 2U-P;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 0,6 na terenie 1U-P,
 - b) 1,2 na terenie 2U-P;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
- a) 40% na terenie 1U-P,
 - b) 20% na terenie 2U-P;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3000 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";
- 2) na terenie 2U-P powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granic działek, z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - e) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - f) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 2) dla terenu 1U-P do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległym terenie parkingu 2KOP;

- 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 § 14.

§ 27. 1. Ustala się **tereny produkcji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1P** do **6P**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) na terenie 6P urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – zgodnie z oznaczeniem obszaru ich rozmieszczenia na rysunku planu oraz z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

2) dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe i usługi ponadpodstawowe,
- b) na terenach 1P, 3-6P 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) na terenach 4-6P produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- d) obiekty socjalne i administracyjne,
- e) 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) na terenie 6P wyznacza się obszar, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w granicach którego:
 - a) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii słońca obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych,
 - b) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem siły wiatru (urządzeń energetyki wiatrowej);
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) na terenie 2P dopuszcza się sytuowanie budynku w sposób umożliwiający jego kontynuację z budynkiem na terenie 22U, przy zachowaniu zgodności przeznaczenia dla poszczególnych terenów;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 12 m na terenach 1-4P,
 - b) 15 m na terenach 5P i 6P,
 - c) 18 m na terenach 5P i 6P – dla towarzyszących obiektów i urządzeń technicznych, technologicznych;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi $20^{\circ} \pm 45^{\circ}$,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: lukarny, przekrycia tarasów;

- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 70 m na terenach 1P, 2P,
 - b) 200 m na terenach 3P, 4P,
 - c) 400 m na terenach 5P, 6P;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 60% na terenach 1P, 3-6P,
 - b) 70% na terenie 2P;
- 9) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi dla terenu 6P wynosi 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 1,2 na terenach 1P, 3-6P,
 - b) 1,4 na terenie 2P;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 20% na terenach 1P, 3-6P,
 - b) 10% na terenie 2P;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3000 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";
- 4) na terenach 4-6P dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP;
- 5) na obszarze, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie rodzaje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) których nie spowoduje wystąpienia niekorzystnego oddziaływania na przyrodę i krajobraz położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” oraz nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony przyległych obszarów Natura 2000, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony gatunkowej zwierząt i ich naturalnych siedlisk, stanowiących przedmiot ochrony na obszarze specjalnej ochrony ptaków „Dolina Baryczy” (PLB020001),
 - b) realizacja niewymagające ustanowienia dla nich stref ochronnych,
 - c) dla których wyznaczone strefy ochronne mieszczą się w granicach wyznaczonego w planie obszaru rozmieszczenia tych urządzeń;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granic działek, z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 28. 1. Ustala się **teren drogi głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,5 – 26 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) zieleni urządzonej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi klasy lokalnej w ciągu dróg powiatowych nr 1441D, 1445D i w ciągu drogi gminnej.

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

- 1) określa się parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 7,6 – 14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDL,
 - b) 9,6 – 16 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 2KDL,
 - c) 11 – 20,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 3KDL;

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

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

§ 30. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** do **9KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 10,4 – 11,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDD,
 - b) 5,7 – 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 2KDD,
 - c) 5 – 14,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 3KDD,
 - d) 7,6 – 11,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 4KDD,
 - e) 3,5 – 10,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 5KDD,
 - f) 10,1 – 27,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDD6;
 - g) 10,5 – 15m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDD7;
 - h) 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDD8;
 - i) 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu KDD9.

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

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

§ 31. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR** do **40KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, nie zaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KR: 11–15,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 2KR, 33KR: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KR, 38KR: 6–10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KR: 6–7,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 5KR: 5,6–10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KR: 7–20,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 7KR, 13KR, 16KR, 34KR: 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 8KR: 20,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 9KR: 4,1-4,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 10KR: 8-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 11KR: 5,4-11,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 12KR, 15KR, 21KR, 25KR, 28KR, 30KR: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 14KR: 3,8-11,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 17KR: 10-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 18KR: 6-12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 19KR: 8–12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 20KR: 5–7,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 22KR: 5–7,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 23KR: 8–20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 24KR: 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 26KR: 3,9–6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 27KR: 6,8-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 29KR: 4,9-5,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 31KR: 9,6-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 32KR: 4,8-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 33KR: 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 27) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 35KR: 4,9-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 28) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 36KR: 8-8,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 29) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 37KR: 5,3-5,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 39KR: 6,9-15,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 31) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 40KR: 6,1-7,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 32) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej.

§ 32. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KPP, 2KPP, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 4 m dla terenu 1KPP,
- b) 4,5-5 m dla terenu 2KPP.

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

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zieleni urządzonej.

§ 33. 1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KKK**, **2KKK**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) na terenie 1KKK – budowle kolejowe związane z linią kolejową nr 281,
- b) na terenie 2KKK – zabudowa dworca kolejowego, budowle kolejowe;

2) dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe związane z obsługą transportu kolejowego lokalizowane w budynku dworca kolejowego,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 50 m;

3) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 lit. e,
- d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: lukarny, zadaszenia, przekrycia tarasów;

4) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 60 m;

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

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

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

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

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 – 73 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach dworca kolejowego,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 5) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 34. 1. Ustala się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KOP** do **3KOP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny parkingu;
- 2) dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązuje nawierzchnia utwardzona;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%.

§ 35. 1. Ustala się **tereny elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IE** do **10IE**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45°,
 - c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9 m na terenach 1-4IE, 6-10IE,
 - b) 12 m na terenie 5IE;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 6 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 70%;

- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

§ 36. 1. Ustala się **teren gazownictwa**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – stacja regazyfikacji, obiekty, sieci i urządzenia z zakresu gazownictwa.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w dachach stromych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 8 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 70%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,01;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

§ 37. 1. Ustala się **teren wodociągów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę;
- 2) dopuszczalne – zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych i kącie nachylenia $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym, czarnym lub szarym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 8 m;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6;
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,001;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

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

§ 38. 1. Ustala się **teren oczyszczalni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKO**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu oczyszczalni ścieków;

2) dopuszczalne:

a) obiekty, sieci i urządzenia z zakresu ciepłownictwa,

b) obiekty socjalne i administracyjne,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

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

3) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi $20^{\circ} \pm 45^{\circ}$,

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

4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyłączeniem kominów, masztów i obiektów technologicznych, których wysokość nie może przekroczyć 20 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 50 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 30%;

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

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

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

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

1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie;

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

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

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

1) podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu kanalizacji;

2) dopuszczalne – zieleni urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

2) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych i kącie nachylenia $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglonym, czarnym lub szarym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
 - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 6 m;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 70%;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
 - 7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,01;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

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

§ 40. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN** do **23RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów i sadów;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
 - b) osłony przeciwwiatrowe dla zwierząt na terenie 9RN,
 - c) drogi transportu rolnego,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.

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

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

§ 41. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM** do **4RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach: 3-4RZM,
 - b) usługi agroturystyki,
 - c) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
 - d) 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;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe na terenach 1-2RZM,
 - b) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe na terenach 3-4RZM;

- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi 35° - 45° dla dachów dwuspadowych oraz 30° - 45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 30 m w budynkach mieszkalnych,
 - b) 70 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 20% na terenach 1-2RZM,
 - b) 30% na terenach 3-4RZM;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,4 na terenach 1-2RZM,
 - b) 0,6 na terenach 3-4RZM;
 - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,002;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 70% na terenach 1-2RZM,
 - b) 60% na terenach 3-4RZM;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 m², przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1200 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
 - a) 40 DJP na terenach 1RZM,
 - b) 10 DJP na terenie 2RZM,
 - c) 5 DJP na terenach 3RZM, 4RZM;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;
 - 4) na terenie 2RZM obowiązuje zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

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

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

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 42. 1. Ustala się **tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZP** do **5RZP**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej, zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) masarnia – produkcja wyrobów z mięsa włączając wyroby z mięsa drobiowego na terenie 3RZP,
 - c) budowle rolnicze na terenach 1RZP, 2RZP, 4RZP, 5RZP;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty socjalne i administracyjne,
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela, który nie może być lokalizowany samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu,
 - c) grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i sady,
 - d) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
 - e) 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;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 10 m,
 - b) 12 m dla silosów na materiały sypkie;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,

- c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 60 m na terenach 1RZP, 3RZP, 5RZP,
 - b) 100 m na terenach 2RZP, 4RZP;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 40%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
- a) 30% na terenach 1RZP, 3-5RZP,
 - b) 20% na terenie 2RZP.

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

- 1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
- a) 40 DJP na terenach 1RZP, 2RZP, 4RZP,
 - b) 10 DJP na terenach 3RZP, 5RZP;
- 2) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 50 m od terenów: 30MN-ML, 4MN-U oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - 4) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji zwierzęcej, roślinnej, leśnej, przetwórstwie rolno-spożywczym,
 - b) 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 43. 1. Ustala się tereny akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RA, 2RA, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe - akwakultura i obsługa rybactwa, stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa;
- 2) dopuszczalne:
- a) zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi agroturystyki,
 - c) obiekty socjalne i administracyjne,

- d) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
- e) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
- f) 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;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 60 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%.

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

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

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obsłudze produkcji rybackiej,
 - b) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - c) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 44. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS do 7WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stawy rybne, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;
- 2) dopuszczalne:

- a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
- b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

§ 45. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** do **29L**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
- 2) dopuszczalne:
 - a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

§ 46. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** do **4ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń naturalna, zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne, składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) drogi transportu rolnego i leśnego oraz urządzenia turystyczne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów – zadrzewianie i zakrzewianie gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

§ 47. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** do **8ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym;
- 2) dopuszczalne:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym obiekty higieniczno – sanitarne na terenach 1-5ZP,
 - c) ogródki działkowe na terenie 4ZP,
 - d) zbiorniki wodne, w tym staw rekreacyjny wraz z niezbędną infrastrukturą na terenach 1ZP, 3ZP,
 - e) turystyczna kolejka wąskotorowa wraz z niezbędną infrastrukturą, usługi kultury, edukacji oraz usługi turystyki na terenie 1ZP,
 - f) usługi handlu detalicznego i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 10% powierzchni terenu, na terenach 1-5ZP,
 - g) parkingi terenowe lokalizowane na obrzeżach terenów, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
 - h) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
 - i) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 m; w przypadku lokalizacji wieży widokowej na terenie 1ZP – wysokość nie może przekroczyć 30 m;
- 4) wysokość altan działkowych nie może przekroczyć 5 m przy dachu stromym i 4 m przy dachu płaskim;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych oraz $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. e, f,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 70 m na terenie 1ZP,
 - b) 20 m na terenach 2-5ZP;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 10%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,0005;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) lokalizacja zabudowy oraz uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenów należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;

- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 48. 1. Ustala się **tereny ogrodów działkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD, 2ZD**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ogrody działkowe;
- 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty związane z funkcją podstawową terenu (świetlica, obiekty higieniczno-sanitarne),
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej 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 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m;
- 4) wysokość altan działkowych nie może przekroczyć 5 m przy dachu stromym i 4 m przy dachu płaskim;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, wielospadowych lub dachów płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglonym, czarnym i szarym;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 5%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach terenu lub z wykorzystaniem przyległych dróg dojazdowych i wewnętrznych, w ilości 10 miejsc postojowych;

- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 49. 1. Ustala się **teren cmentarza czynnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **CC**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – cmentarz, w tym pola grzebalne, kolumbaria, obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych: kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy i budynek administracyjny;
- 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;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m; dla budynku wieży kaplicy cmentarnej dopuszcza się wysokość do 20 m;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c, dla wieży kaplicy cmentarnej, wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 50 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 10%, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajętej przez nagrobki;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,5;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%.

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

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni cmentarza zajętej przez nagrobki i dojścia;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania należy organizować na przyległym terenie parkingu 3KOP;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

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

- 1) podstawowe – cmentarz przyszpitalny zamknięty;
- 2) dopuszczalne – zieleni urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują zapisy, o których mowa § 7 pkt 6.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 52. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

§ 53. 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 2 do uchwały Nr LXVIII/427/2023

Rady Gminy Krośnice

z dnia 24 lutego 2023 r.

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

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

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

§ 2. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.12.2022 r. do 18.01.2023 r. W wyznaczonym terminie tj. do dnia 01.02.2023 r., do wyłożonego projektu wpłynęło 5 uwag, które nie zostały uwzględnione:

- 1) postulat dotyczący zwiększenia maksymalnego wskaźnika zabudowy działki budowlanej z 30% do 40%, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MW-U;
- 2) postulat dotyczący zmiany przeznaczenia działek nr 721 i 755, obręb Krośnice w całości, z terenu rolnictwa z zakazem zabudowy na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, z dopuszczeniem układu bliźniaczego i szeregowego;
- 3) postulat dotyczący braku zgody na wyznaczenie poszerzenia drogi dojazdowej (ul. Słoneczna, działka nr 736/3) oraz wyznaczenia drogi przecinającej działkę nr 265/16 (ul. Pogodna);
- 4) postulat dotyczący zmiany położenia granicy działki nr 265/16 obręb Krośnice od strony południowo-zachodniej (wg. dołączonego załącznika graficznego);
- 5) postulat dotyczący lokalizacji zjazdu z drogi na działkę nr 265/16 obręb Krośnice od strony południowo-zachodniej prostopadle do zmienianej granicy działki (wg. dołączonego załącznika graficznego).

2. W dniu 7 lutego 2023 r. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył uwagi w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwag.

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/427/2023
Rady Gminy Krośnice
z dnia 24 lutego 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 (tj. Dz.U.2022.503 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2023.40) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie ulic, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

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

- 1) Środki własne gminy;
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Kredyty bankowe;
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

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

§ 3. Wykonanie finansowania powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/427/2023

Rady Gminy Krośnice

z dnia 24 lutego 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr XLIX/319/2022 z dnia 25 lutego 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2022.1029 ze zm.).

Celem opracowania planu miejscowego było:

- aktualizacja obowiązujących w części obrębu Krośnice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnienie wniosków,
- umożliwienie realizacji gminnych inwestycji celu publicznego,
- doprowadzenie do zgodności w ustaleniach planu z faktycznym zagospodarowaniem niektórych nieruchomości.

Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (uchwała Nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005, zmieniona uchwałami: Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.). Wyznaczone w planie tereny są zgodne z funkcjami przewidzianymi w studium, bądź z dopuszczoną w studium ich funkcją alternatywną. Określono w planie również pojedyncze tereny zgodnie z ich stanem faktycznym lub funkcją wyznaczoną we wcześniejszych planach miejscowych, co jest zgodne z zapisami tekstu „Studium” rozdz. 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów” ust. 7: „w przypadku, gdy w dniu wejścia w życie niniejszego studium, na danym obszarze występuje zagospodarowanie funkcją inną niż przewidziana w studium, dopuszcza się w uzasadnianych przypadkach jej utrzymanie w sporządzanych nowych planach miejscowych bądź innych dokumentach planistycznych”.

3. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe wsi uwzględniono poprzez ograniczenie zabudowy do zabudowy przede wszystkim uzupełniającej, bądź rozszerzającej istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu, niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz zasad ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) zakazanie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezbiornikowym magazynowaniu gazu podziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice";

- c) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w zasięgu:
 - granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001),
 - granicy obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041),
 - granicy Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
 - granicy obszaru GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E),
 - granicy złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692,
 - granicy obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”;
 - d) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2021.1326 ze zm.) nie zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek, w związku z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
 - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego, oraz w maksymalnym stopniu uwzględniono prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
 - 7) W zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
 - 8) Potrzeby interesu publicznego – ze względu na nieznaczny rozwój planowanej zabudowy miejscowości, ustalenia planu generują niewielką ilość budowy nowych sieci technicznych związanych z realizacją ustaleń planu. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
 - 9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski do planu, które zostały rozpatrzone,
 - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone,
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 - 10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. Po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które

zostały rozpatrzone zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonаныmi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych. Występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

5. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Krośnice” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);
- 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 4 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice, przyjętą w dniu 14 września 2016 r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice został przyjęty uchwałą Nr XXXIII/186/2017 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 stycznia 2017 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych na tym obszarze.

8. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek