

WYPIS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROŚNICE

zatwierdzonego przez Radę Gminy Krośnice, uchwałą nr LXVIII/427/2023 z dnia 24 lutego 2023 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 1568)

Działka nr 508/152 w obrębie wsi Krośnice, gmina Krośnice jest oznaczona symbolami: 8U

8U

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 zieleń.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym 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 250-450,
 - f) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20° - 45° ,
 - 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 6 m² do 20 m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21 m² do 50 m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² 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) 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.

§ 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 lokalizacje stacji transformatorowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi 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.

Działka leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny miejscowości, ujęty w wykazie zabytków, w granicach którego obowiązuje:

- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję wnętrza 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 35°-45°, 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 1945 r.
 - 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 przesł ogrodzeniowych,
 - l) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
 - m) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

Działka leży w strefie ochrony zabytków archeologicznych (OW)

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.


Działka znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001)

Na obszarach o których mowa wyżej, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

Działka znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041)

Na obszarach o których mowa wyżej, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

Działka znajdują 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);

z up. WÓJTA

mgr inż. Jarosław Krzywiński
KIEROWNIK AGROPOSII

Krośnice, dnia 3 marca 2023 roku

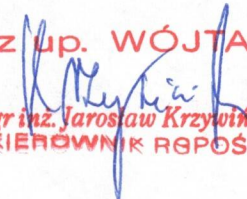
RGPOŚiI.6727.55.2023.KB

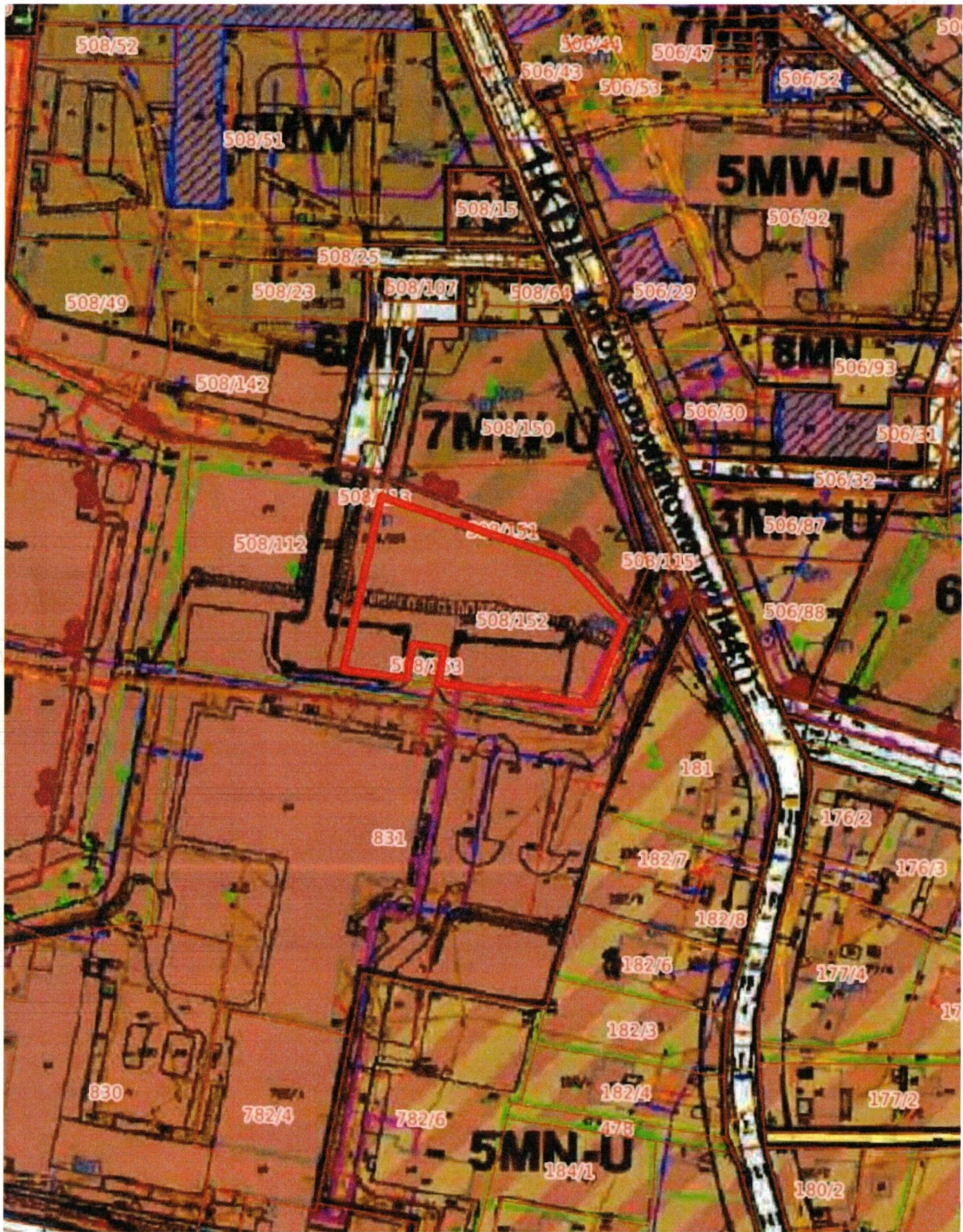
WYRYS **Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROŚNICE**

zatwierdzonego przez Radę Gminy Krośnice, uchwałą nr LXVIII/427/2023 z dnia 24 lutego 2023 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 1568)

Działka nr 508/152 w obrębie wsi Krośnice, gmina Krośnice jest oznaczona symbolem:
8U

8U – tereny zabudowy usługowej

Z Up. WÓJTA

mgr inż. Jarosław Krzywiński
KIEROWNIK RGPOŚiI



z up. WÓJTA
Krzysztof Krzywinski
mgr inż. Jarosław Krzywinski
KIEROWNIK RGPOSH