



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 listopada 2004 r.

nr 224

### TREŚĆ:

Poz.:

### UCHWAŁA RADY GMINY:

**3481** – Rady Gminy Krośnice z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brzostowo, Brzostówko, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo ..... 22911

**3481**

### UCHWAŁA RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 31 sierpnia 2004 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brzostowo, Brzostówko, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo**

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

### D Z I A Ł I

#### Przepisy ogólne

##### § 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brzostowo, Brzostówko, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo, zwany dalej planem, obejmuje obszary określone na mapach w skali 1: 2000, stanowiących załączniki graficzne oznaczone następującymi numerami:

- 1) nr 1 – dla wsi Brzostowo,
- 2) nr 2 – dla wsi Brzostówko,
- 3) nr 3 – dla wsi Łędzina,
- 4) nr 4 – dla wsi Żeleźniki,
- 5) nr 5 – dla wsi Kotlarka,

- 6) nr 6 – dla wsi Czeszyce,
- 7) nr 7 – dla wsi Stara Huta,
- 8) nr 8 – dla wsi Stara Huta – Borzynowo.

2. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 stanowiący załączniki nr 1–8,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 9,
  - 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 10.
- 10) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym – usługi komercyjne obsługujące zespół zabudowy, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej,
  - 11) zieleń – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawnikami, kwietnikami, żywopłotami, krzewami i drzewami,
  - 12) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zielenią, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,
  - 13) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - 14) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
  - 15) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,
  - 16) przepisy szczególne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## § 2

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunek planu – rysunki, o których mowa w § 1 ust. 1,
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 4) przeznaczenie podstawowe – funkcja wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 7) dominanta – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów,
- 8) mieszkanie – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mający odrębne wejście, wydzielonymi stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki dla stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,
- 9) mieszkanie towarzyszące – mieszkanie, o którym mowa w pkt 8, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, w tym mieszkania przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów usługowych, rzemieślniczych i produkcyjnych oraz pracowników służby zdrowia, nauki i oświaty,

## § 3

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

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
  - a) symbol jednostki strukturalnej-obrębu geodezyjnego:
    - A – dla wsi Brzostowo,
    - B – dla wsi Brzostówko,
    - C – dla wsi Łędzina,
    - D – dla wsi Żeleźniki,
    - F – dla wsi Kotlarka,
    - G – dla wsi Czeszyce,
    - I – dla wsi Stara Huta,
    - K – dla wsi Stara Huta – Borzynowo,
  - b) symbol literowy określający przeznaczenie terenu,
  - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów,
- 3) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dominanta,

- 4) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) symbole określające tereny komunikacji kołowej oraz infrastruktury technicznej,
    - b) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 20kV wraz ze strefą ochrony,
    - c) gazociąg gazu ziemnego,
  - 5) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) granica ekosystemu wodno-łaskowego,
    - b) strefa ochrony sanitarnej terenów cmentarzy,
    - c) stanowiska fauny chronionej,
    - d) pomniki przyrody,
    - e) granica Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy,
    - f) granica obszaru i terenu górniczego,
    - g) odcinki dróg, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym,
  - 6) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych,
    - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
    - c) strefa „K” ochrony krajobrazu,
    - d) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
    - e) aleje zabytkowe.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

## D Z I A Ł II

### Ustalenia ogólne

#### R o z d z i a ł 1

#### Przeznaczenie terenów

##### § 4

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi,
- 2) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**, przez co rozumie się zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 1 oraz usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 2 pkt 10, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi (terenami zielonymi),
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny, gospodarczy i inwentarski w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi oraz ogrodami przydomowymi,
- 5) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolno stojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa,
- 6) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**, przez co rozumie się usługi o charakterze ogólnospołecznym, wyróżnione następującymi indeksami:
  - a) **UPr** – dla usług sakralnych,
  - b) **UPi** – dla usług ratownictwa pożarniczego,
  - c) **US** – dla usług sportu i rekreacji,
- 7) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone zespoły zieleni, w ramach których przeważa obszarowo zieleń wysoka,
- 8) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone tereny oraz obiekty służące do chowania zmarłych, zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami,
- 9) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, przez co rozumie się tereny zadrzewione, uznane za lasy w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 10) tereny obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**, przez co rozumie się tereny i obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybacczych, w tym również składy i zakłady przeróbki drewna,
- 11) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co rozumie się tereny gospodarki polowej, tereny łąk, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
- 12) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, przez co rozumie się rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,
- 13) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych, wyróżnione następującymi indeksami:
  - a) **KDg** – dla dróg głównych,
  - b) **KDz** – dla dróg zbiorczych,
  - c) **KDI** – dla dróg lokalnych,
  - d) **KDd** – dla dróg dojazdowych,

- 14) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**,
- 15) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 16) tereny urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**.

## R o z d z i a ł 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 5

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
  - 2) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia.
2. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako tymczasowego zagospodarowania terenu:
  - 1) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
  - 2) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 3) elementów reklamowych i informacyjnych,
  - 4) obiektów małej architektury,
  - 5) zbiorników wodnych służących do zwykłego korzystania z wód w rozumieniu przepisów szczególnych, o funkcjach rekreacyjnych lub ozdobnych, pod warunkiem że ich głębokość nie przekroczy 2 m a ich objętość 1000 m<sup>3</sup>.
3. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
  - 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
  - 3) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
  - 4) ustalania służebności drogowej działek niebędących drogami,
  - 5) wydzielania działek niemających dostępu do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy,
  - 6) grodu nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
  - 1) 20 m od linii rozgraniczającej drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 448,
  - 2) 8 m od linii rozgraniczającej drogi głównej w ciągu drogi powiatowej,

- 3) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, w ciągu dróg powiatowych,
- 4) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych,
- 5) zgodnie z przepisami szczególnymi lub zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
- 6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, niespełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - a) dopuszcza się ich remont,
  - b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie.
5. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 28.

## R o z d z i a ł 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 6

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania
  - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi,
  - 3) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
  - 4) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 5) wyznacza się odcinki ulic, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 6) wyznacza się granicę ekosystemu wodno-łukowego, w granicach którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych poza wyznaczonymi terenami zabudowy, z wyjątkiem zbiorników wodnych i związanych z nimi budowli hydrotechnicznych, dróg, mostów i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) obowiązek prowadzenia gospodarki zmierzającej do odtworzenia i utrzymywania wartości naturalnych, łągów, zadrzewień, łąk, cieków i zbiorników wodnych wraz z ich biologicznym obrzeżem,
    - c) wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń, unikanie zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych,

- 7) wyznacza się granice strefę ochrony sanitarnej cmentarza, w granicach której zakazuje się lokalizowania mieszkań, usług związanych z obrotem żywnością oraz obiektów gastronomii i rozrywki,
  - 8) wyznacza się tereny na których obowiązują poziomy hałas:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU** oraz zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
  - 9) na terenach, o których mowa w pkt 8 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym dla poszczególnych sposobów przeznaczenia terenów w przepisach szczególnych.
2. Wyznacza się, pomnik przyrody na terenie wsi Brzostowo – dąb nr 92, zgodnie z decyzją 6/65 z 5 lutego 1965 r., przewidziany do ochrony – wszelkie działania w bezpośrednim sąsiedztwie pomnika przyrody podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
  3. Wyznacza się stanowiska fauny chronionej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach którego:
    - 1) obszar stanowiska podlega bezwzględnej ochronie i wyłączeniu z jakichkolwiek działań inwestycyjnych,
    - 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
  4. Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 3303) Krośnice Pradolina Baryczy Wschód – w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu.
  5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia nr 6 poz. 65 Wojewody Kaliskiego i Wrocławskiego z dnia 3 czerwca 1996 r. w sprawie ustalenia granicy Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy, (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 19, poz. 102 oraz Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego Nr 6, poz. 65 ze zmianami):
    - 1) wyznacza się granicę Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - 2) w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy zakazuje się:
      - a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
      - b) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
      - c) wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze,
      - d) likwidowania oczek wodnych, starorzeczy oraz przekształcania terenów podmokłych,
      - e) stosowania pestycydów I i II grupy, z wyjątkiem sadów,
      - f) gnojowicowania gruntów rolnych, z wyjątkiem własnych gruntów zgodnie z zasadami agrotechnicznymi,
      - g) umieszczania tablic ogłoszeniowych, reklamowych itp. poza granicami jednostek osadniczych, z wyjątkiem tablic związanych z ochroną i zagospodarowaniem parku,
- 3) nakazuje się uzgadniać z Wojewodą decyzje w sprawach: likwidacji zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, budowy nowych dróg, ciągów ciepłowniczych i gazowych z wyjątkiem urządzeń lokalnych, prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a w szczególności budowy stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.
  6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Koncesji nr 114/93 z dnia 21 czerwca 1993 r. wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr BKGo/MN/617/95 z dnia 3 kwietnia 1995 r. oraz nr BGK/MN/876/95 z dnia 30 maja 1995 r.:
    - 1) wyznacza się granicę terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Brzostowo”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - 2) wszelkie działania budowlane w obrębie terenu górniczego podlegają uzgodnieniu z Okręgowym Urzędem Górniczym.

## R o z d z i a ł 4

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

#### § 7

1. Ustala się następujące obiekty zabytkowe, wpisane do ewidencji zabytków architektury i budownictwa:
  - 1) na terenie wsi Brzostowo:
    - a) kościół filialny p.w. Dobrego Pasterza,
    - b) szkoła podstawowa nr 1 wraz z budynkiem gospodarczym,
    - c) domy mieszkalne nr 3, 5, 31,
    - d) Dom Ludowy nr 16,
    - e) obora na terenie dawnego PGR,
    - f) park naturalistyczny zlokalizowany na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 104/3, 96/1, 203,
  - 2) na terenie wsi Łędzina – budynki mieszkalne nr 1, 2, 4, 14, 17, 19,
  - 3) na terenie wsi Żeleźniki:
    - a) budynki mieszkalne i gospodarcze nr 23, 24,
    - b) stodoła nr 24,
  - 4) na terenie wsi Stara Huta:
    - a) budynek mieszkalny nr 31, 32,
    - b) cmentarz ewangelicki wraz z zespołem zieleni.
2. Remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany funkcji obiektów, wpisanych do ewidencji

zabytków, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Wyznacza się aleje zabytkowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – nakazuje się utrzymywać i konserwować istniejące drzewa, a powstałe ubytki uzupełniać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

#### § 8

1. Ustala się następujące strefy konserwatorskie zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której:

- a) wszystkie nowe inwestycje budowlane, przebudowy, rozbudowy, remonty, zmiany funkcji, podziały działek na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe i nie więcej niż 9 m licząc od posadowienia budynku do kalenicy dachu,
- c) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
- e) należy dostosowywać nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

- 2) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której:

- a) nowe inwestycje kubaturowe należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
- c) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe i nie więcej niż 9 m licząc od posadowienia budynku do kalenicy dachu,
- d) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
- f) należy chronić i utrzymywać istniejące układy dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów,

- 3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej, obejmująca miejscowości Brzostowo, Czeszyce, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:

- a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ustala się wymóg uzyskania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konieczności uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenia prac ziemnych,
- b) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac ziemnych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- c) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

2. Z uwagi na możliwość wystąpienia stanowisk archeologicznych poza strefą „OW” i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi na terenie objętym planem, inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

## R o z d z i a ł 5

### Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 9

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
- 1) droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDg**,
  - 2) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDz**,
  - 3) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI**,
  - 4) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd**,
  - 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - 6) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
  - 7) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UPi**, **US**.
2. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

## D Z I A Ł III

### Ustalenia szczegółowe

## R o z d z i a ł 1

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

#### § 10

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**:
- 1) dla wsi Żeleźniki: **D.MN 1 – D.MN 2**,
  - 2) dla wsi Czeszyce: **G.MN 1 – G.MN 8**,
  - 3) dla wsi Stara Huta: **I.MN 1 – I.MN 11**,

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) zakazuje się parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 3) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m,
  - 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
  - 5) budynki należy sytuować w odległości:
    - a) co najmniej 4 m od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - b) co najmniej 8 m od budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej 20%,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej 25%,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej 35%,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej 40%.

## § 11

1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, o których mowa w § 4 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**:
- 1) dla wsi Brzostowo: **A.MU 1 – A.MU 11**,
  - 2) dla wsi Brzostówko: **B.MU 1 – B.MU 5**,
  - 3) dla wsi Lędzina: **C.MU 1 – C.MU 9**,
  - 4) dla wsi Żeleźniki: **D.MU 1 – D.MU 10**,
  - 5) dla wsi Kotlarka: **F.MU 1 – F.MU 7**,
  - 6) dla wsi Czeszyce: **G.MU 1 – G.MU 9**,
  - 7) dla wsi Stara Huta: **I.MU 1 – I.MU 13**,
  - 8) dla wsi Stara Huta – Borzynowo: **K.MU**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 2) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących celom rekreacyjnym lub hodowlanym, pod warunkiem niepowodowania konfliktów z funkcją mieszkaniową terenu oraz po uzyskaniu stosownego po-

- zwolenia wodnoprawnego, a także innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość zabudowy usługowej wolno stojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - 3) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m,
  - 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
  - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%,
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 45%.

## § 12

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**:
- 1) dla wsi Brzostowo: **A.MW**,
  - 2) dla wsi Brzostówko: **B.MW**,
  - 3) dla wsi Żeleźniki: **D.MW**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) zakazuje się parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, 2 piętra i poddasze użytkowe,
  - 3) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 15 m,
  - 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
  - 5) budynki należy sytuować w odległości:

- a) co najmniej 4 m od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) co najmniej 8 m od budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%.

## § 13

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**:
  - 1) dla wsi Żeleźniki: **D.RM**,
  - 2) dla wsi Czeszyce: **G.RM**,
  - 3) dla wsi Stara Huta – Borzynowo: **K.RM 1 – K.RM 2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług związanych z produkcją rolniczą,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
  - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 4) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m,
  - 5) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 3 i 4, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów.

## § 14

- 1.1 Ustala się tereny usług komercyjnych, o których mowa w § 4 pkt 5, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**:
  - 1) dla wsi Brzostowo: **A.U**,
  - 2) dla wsi Brzostówko: **B.U**,
  - 3) dla wsi Łędzina: **C.U**,
  - 4) dla wsi Kotlarka: **F.U**,
  - 5) dla wsi Czeszyce: **G.U**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
    - b) usług publicznych,

- 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 2) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 15 m,
  - 3) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 1 i 2, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów.

## § 15

1. Ustala się tereny usług publicznych, o których mowa w § 4 pkt 6, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**, **US**:
  - 1) dla wsi Brzostowo: **A.UPr**, **A.UPi**, **A.US**,
  - 2) dla wsi Łędzina: **C.US**,
  - 3) dla wsi Żeleźniki: **D.UPi**, **D.US**,
  - 4) dla wsi Czeszyce: **G.US**,
  - 5) dla wsi Stara Huta: **I.UPr**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) innych usług uzupełniających, pod warunkiem niepowodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
    - b) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
    - c) urządzeń turystyki, sportu i rekreacji,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
  - 3) ustala się obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 16

1. Ustala się teren zieleni parkowej, o którym mowa w § 4 pkt 7, dla wsi Kotlarka, oznaczony na rysunku planu symbolem **F.ZP**.
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania



- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych,
  - 3) teren stanowi obszar nieczynnego cmentarza – należy uwzględnić poprzednie przeznaczenie terenu, poprzez odpowiednie zagospodarowanie, w tym w szczególności ochronę reliktywów nagrobków i małej architektury, a także poprzez odpowiednie oznakowanie terenu.

## § 17

1. Ustala się teren cmentarza, o którym mowa w § 4 pkt 8, dla wsi Stara Huta, oznaczony na rysunku planu symbolem **I.ZC**.
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania – dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 2) wysokość zabudowy związanej z obsługą cmentarza nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 2, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
  - 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.

## § 18

1. Ustala się tereny lasów i dolesień, o których mowa w § 4 pkt 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
  - 1) dla wsi Brzostowo: **A.ZL**,
  - 2) dla wsi Żeleźniki: **D.ZL**,
  - 3) dla wsi Kotlarka: **F.ZL**,
  - 4) dla wsi Stara Huta: **I.ZL**,
  - 5) dla wsi Stara Huta – Borzynowo: **K.ZL**,
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dróg służących gospodarce leśnej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,

- c) oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.
4. Ustala się, dla terenów i obiektów związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych na terenach leśnych zgodnie z przepisami szczególnymi, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 3) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m.

## § 19

1. Ustala się tereny obsługi rolnictwa, o których mowa w § 4 pkt 10, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**:
  - 1) dla wsi Brzostowo: **A.RU**,
  - 2) dla wsi Brzostówko: **B.RU**,
  - 3) dla wsi Żeleźniki: **D.RU**,
  - 4) dla wsi Kotlarka: **F.RU1 – F.RU 2**,
  - 5) dla wsi Czeszyce: **G.RU**,
  - 6) dla wsi Stara Huta: **I.RU 1 – I.RU 2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu,
  - 2) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 3) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m.

## § 20

1. Ustala się tereny rolne, o których mowa w § 4 pkt 11, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
  - 1) dla wsi Brzostowo: **A.R**,
  - 2) dla wsi Brzostówko: **B.R**,
  - 3) dla wsi Lędzina: **C.R**,
  - 4) dla wsi Żeleźniki: **D.R**,
  - 5) dla wsi Kotlarka: **F.R**,
  - 6) dla wsi Czeszyce: **G.R**,

- 7) dla wsi Stara Huta: **I.R.**,
- 8) dla wsi Stara Huta – Borzynowo: **K.R.**
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dróg służących gospodarce polowej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
    - c) oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
  - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

#### § 21

1. Ustala się tereny wód śródlądowych, o których mowa w § 4 pkt 12, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**:
  - 1) dla wsi Brzostowo: **A.WS**,
  - 2) dla wsi Lędzina: **C.WS**,
  - 3) dla wsi Żeleźniki: **D.WS**,
  - 4) dla wsi Kotlarka: **F.WS**,
  - 5) dla wsi Czeszyce: **G.WS**,
  - 6) dla wsi Stara Huta: **I.WS**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania – dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i melioracyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady urządzania terenu:
  - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
  - 2) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

#### R o z d z i a ł 2

##### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

#### § 22

1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny podlegające ochronie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - 1) obszary położone w zasięgu ekosystemu wodno-łaskowego,
  - 2) obszary położone w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
  - 3) obszar położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320),
  - 4) obszar położony w zasięgu granicy Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy,
  - 5) obszary położone w zasięgu terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Brzostowo”,
  - 6) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,

- 7) obszary położone w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW”.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
  - 1) w § 6 ust. 1 pkt 6 uchwały dla ekosystemu wodno-łaskowego,
  - 2) w § 6 ust. 1 pkt 7 uchwały dla strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
  - 3) w § 6 ust. 5 uchwały dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320),
  - 4) w § 6 ust. 6 uchwały dla Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy,
  - 5) w § 6 ust. 7 uchwały dla terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Brzostowo”,
  - 6) w § 7 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków.
  - 7) w § 8 uchwały dla stref ochrony konserwatorskiej.

#### R o z d z i a ł 3

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

#### § 23

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

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

#### § 24

1. Ustala się, w odniesieniu do terenów zainwestowanych kubaturowo, posiadających podziały geode-

zyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych, że minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działki określone w § 23 nie mają zastosowania – w odniesieniu do tych terenów i obiektów stosować należy obowiązujące przepisy szczególne.

2. W przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w § 23, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni, określonej w § 23.

#### § 25

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

### R o z d z i a ł 4

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

#### § 26

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

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5,
- 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 22,
- 3) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 30 pkt 2 oraz § 34 ust. 3.

### R o z d z i a ł 5

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

#### § 27

1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, o których mowa w § 4 pkt 13 i 14, na których obowiązują następujące zasady ich zagospodarowania:

- 1) wyznacza się teren drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 448, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg nr 448**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, dla której ustala się:
  - a) zakazuje się ustanawiania nowych wjazdów na posesje bezpośrednio z drogi wojewódzkiej,
  - b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 2) wyznacza się teren drogi głównej w ciągu drogi powiatowej nr 1450 D, relacji Łązy Wielkie – Bukowice – Brzostowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg nr 1450 D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 3) wyznacza się tereny dróg zbiorczych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w ciągach następujących dróg powiatowych:

a) nr 1448 D, relacji Żeleźniki – Grabownica, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz nr 1448 D**,

b) nr 1436 D, relacji Henrykowice – Borzynowo – Grabownica, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz nr 1436D**,

- 4) wyznacza się tereny dróg lokalnych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w ciągu następujących dróg powiatowych:

a) nr 1446 D, relacji Czeszyce – Kuźnica Czeszycka – Suliradzice, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1446 D**,

b) nr 1447 D, relacji Luboradów – Kotlarka, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1447 D**,

c) nr 1435 D, relacji Stara Huta – Janisławice, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI nr 1435 D**,

- 5) wyznacza się tereny gminnych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w tym:

- a) dla wsi Brzostowo: **A.KDI**,
- b) dla wsi Brzostówko: **B.KDI**,
- c) dla wsi Czeszyce: **G.KDI**,

- 6) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w tym:

- a) dla wsi Brzostowo: **A.KDd 1 – A.KDd 5**,
- b) dla wsi Brzostówko: **B.KDd**,
- c) dla wsi Łędzina: **C.KDd 1 – C.KDd 3**,
- d) dla wsi Żeleźniki: **D.KDd 1 – D.KDd 3**,
- e) dla wsi Kotlarka: **F.KDd 1 – KDd 2**,
- f) dla wsi Czeszyce: **G.KDd 1 – G.KDd 4**,
- g) dla wsi Stara Huta: **I.KDd 1 – I.KDd 6**,
- h) dla wsi Stara Huta – Borzynowo: **J.KDd**,

- 7) wobec drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **I.KDd 2** obowiązują następujące zasady:

- a) należy zorganizować plac ogólnodostępny z miejscami parkingowymi, przystankiem komunikacji zbiorowej z umożliwieniem dojazdu na przyległe posesje,
- b) dopuszcza się lokalizację małego obiektu usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>.

#### § 28

Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej.

- 4) na każde 12 miejsc parkingowych należy przewidzieć 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.

#### § 29

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

#### § 30

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**:
  - a) dla wsi Brzostowo: **A.E 1 – A.E 2**,
  - b) dla wsi Brzostówko: **B.E**,
  - c) dla wsi Łędzina: **C.E**,
  - d) dla wsi Żeleźniki: **D.E**,
  - e) dla wsi Stara Huta: **I.E**,
- 2) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20 kV, wraz ze strefą ochrony 5 m po każdej stronie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze stref ochrony sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia,
- 5) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 7) w przypadku modernizacji lub lokalizowania nowych linii energetycznych w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, oznaczonego na rysunku planu, należy wprowadzać sieci kablowe.

#### § 31

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę we wsi Żeleźniki, oznaczone na rysunku planu symbolem **D.WZ 1–D.WZ 2**,
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwale ogrodzenie,

- 3) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, przy czym zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie odpowiednio:

- a) dla wsi Stara Huta, Czeszyce – z wodociągu grupowego idącego magistralą Ø 110 i Ø 160 z SUW Kuźnica Czeszycka,
  - b) dla wsi Brzostowo, Brzostówko, Kotlarka, Łędzina, Żeleźniki, – z wodociągu grupowego Grabownica idącego magistralą wodociągową Ø 225 mm, Ø 160 mm i Ø 110 mm,
- 4) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych, zatwierdzonych następującymi aktami prawnymi:
- a) dla wodociągu grupowego Kuźnica Czeszycka – decyzją Starosty w Miliczu nr OŚ-6223/00 z dnia 26 marca 2001 r.; zasoby eksploatacyjne ujęcia zostały zatwierdzone decyzją 85/80 z 10 grudnia 1980 r. przez Urząd Województwa Wrocławskiego i Miasta Wrocławia, Wydział Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska; pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód zostało udzielone na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2015 r.,
  - b) dla wodociągu grupowego Grabownica – decyzją Starosty w Miliczu nr OŚ-6223-27/01 z dnia 31 sierpnia 2001 r.; zasoby eksploatacyjne ujęcia zostały zatwierdzone decyzją 58/82 z dnia 5 października 1982 r. przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu; pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód zostało udzielone na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2015 r.

#### § 32

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) wyznacza się tereny oczyszczania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**:
  - a) we wsi Brzostowo: **A.NO**,
  - b) we wsi Kotlarka: **F.NO**,
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwale ogrodzenie terenu,
- 3) ustala się obowiązek budowy kanalizacji w następujący sposób:
  - a) dla wsi Kotlarka – systemem grawitacyjno-ciśnieniowym z jedną przepompownią; ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym do oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem F.NO,
  - b) dla wsi Czeszyce – systemem grawitacyjno-ciśnieniowym z dwiema przepompowniami; ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym do oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem F.NO,
  - c) dla wsi Łędzina – systemem grawitacyjno-ciśnieniowym z jedną przepompownią, ścieki zostaną odprowadzone kolektorem grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków znajdującej się we wsi Bukowice,
  - d) dla wsi Stara Huta – systemem grawitacyjno-ciśnieniowym z dwiema przepompowniami,

- ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym przez wieś Kuźnica Czeszycka i Czeszyce do oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem F.NO,
- e) dla wsi Żeleźniki – systemem grawitacyjno-ciśnieniowym z jedną przepompownią, ścieki zostaną odprowadzone kolektorem ciśnieniowym przez wieś Luboradów do oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem F.NO,
- f) dla wsi Brzostówko – systemem grawitacyjno-ciśnieniowym z jedną przepompownią, ścieki zostaną odprowadzone kolektorem grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem A.NO,
- g) dla wsi Brzostowo – systemem grawitacyjno-ciśnieniowym z jedną przepompownią, ścieki zostaną odprowadzone kolektorem grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem A.NO,
- 4) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) dopuszcza się realizację niezależnych systemów kanalizacji sanitarnej oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacyjnej.

### § 33

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych – grawitacyjnie do rowów melioracyjnych i dalej do miejscowych cieków wodnych.

### § 34

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – docelowo zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z indywidualnymi reduktorami gazu, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia.
2. Wyznacza się tereny urządzeń przesyłu gazu ziemnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Wyznacza się strefy ochronne, stanowiące strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu:
  - 1) dla gazociągów o ciśnieniu powyżej 6,3 do 20 Mpa i średnicy powyżej 50 do 100 mm:
    - a) 50 m dla budynku użyteczności publicznej,
    - b) 15 m dla wolno stojących budynków mieszkalnych,
    - c) 10 m dla wolno stojących budynków niemieszkalnych,
  - 2) dla gazociągów o ciśnieniu powyżej 2,5 Mpa i średnicy do 300 mm:
    - a) 35 m od granicy terenu dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

- b) 20 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej,
  - c) 15 m dla wolno stojących budynków niemieszkalnych,
  - d) 25 m od granicy terenu dla obiektów zakładów przemysłowych,
- 3) w granicach strefy ochronnej linii przesyłowej gazu:
- a) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
  - b) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych,
  - c) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m,
  - d) dopuszcza się skrzyżowania komunikacji kołowej z linią przesyłową gazu pod kątem co najmniej 60°, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej,
  - f) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu.

### § 35

Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 2) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób:
  - a) umożliwić segregację odpadów,
  - b) osłonić murem o wysokości co najmniej 1,5 m,
- 3) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane komunalne składowisko odpadów we wsi Wierzchowice.

### § 36

Ustala się następujące zasady ogrzewania:

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

### § 37

1. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, przy czym odległość urządzenia od terenu zabudowanego musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania na środowisko.

#### D Z I A Ł IV

##### Przepisy końcowe

###### Rozdział 1

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

###### § 38

Dla obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się:

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

###### R o z d z i a ł 2

##### Stawki procentowe

###### § 39

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**,
- 3) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**,
- 4) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**,

- 5) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
- 6) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UPr, UPi, US**,
- 7) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 8) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC**,
- 9) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 10) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,
- 11) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU**,
- 12) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**,
- 13) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDg, KDz, KDI, KDD**,
- 14) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**,
- 15) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 16) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**.

###### R o z d z i a ł 3

##### Postanowienia końcowe

###### § 40

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.





















###### § 41

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

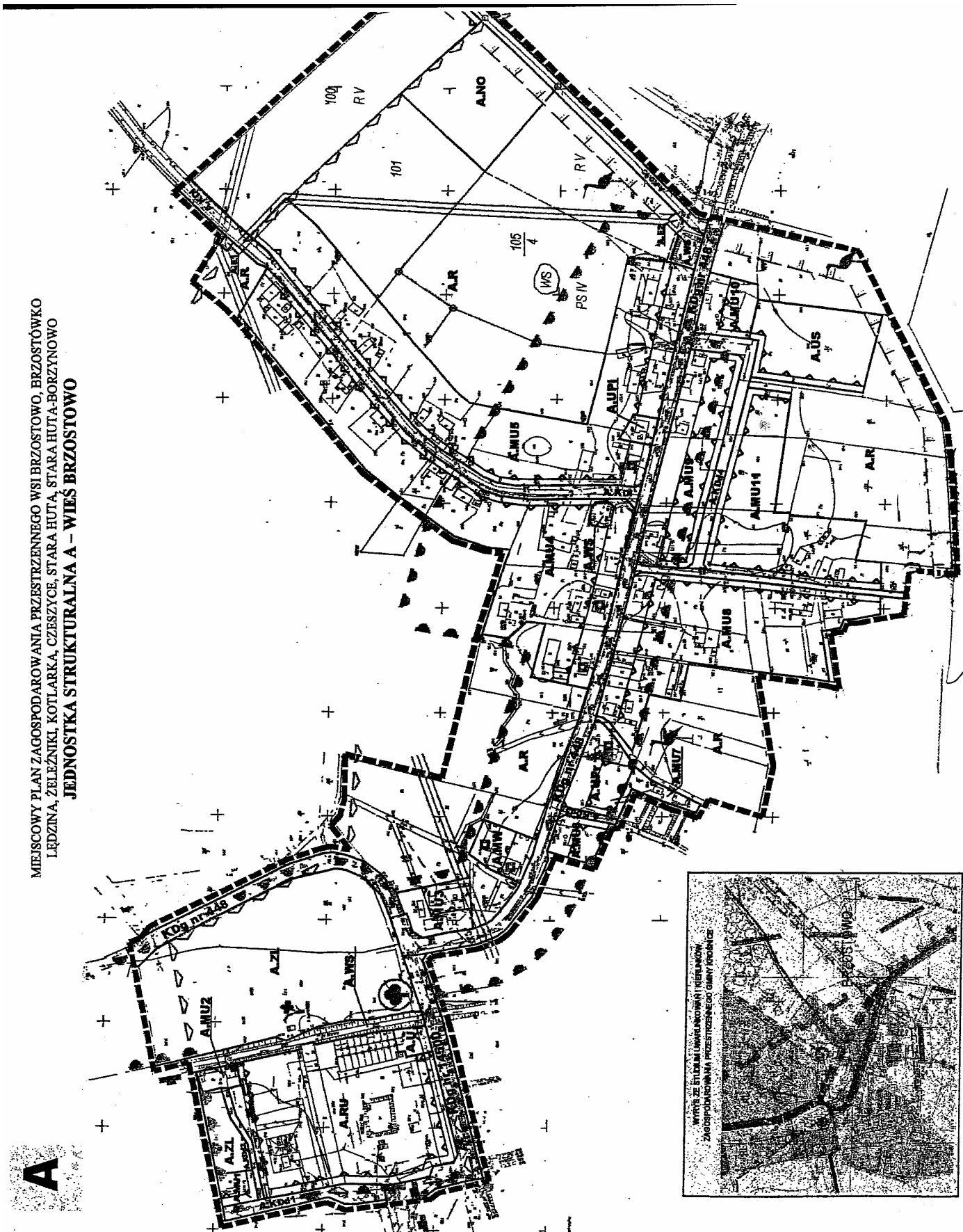
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

STANISŁAW BIEŃ

LEGENDA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI  
BRZOSTOWO, BRZOSTÓWKO, LĘDZINA, ŻELEŹNIKI, KOTLARKA, CZESZYCE, STARA HUTA-BORZYNOWO

I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI UCHWAŁY:	
1. OZNACZENIA OGÓLNE	2. OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	 NIENAPRZEMIANCZALNE LINIE ZABUDOWY
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU	 DOMINANTY
2. OZNACZENIA OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW	3. OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
MIN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	KDg TERENY DROGI GŁÓWNEJ
MU TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ	KDz TERENY DROG ZBIORCZYCH
MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	KDl TERENY DROG LOKALNYCH
RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	KDd TERENY DROG DOJAZDOWYCH
U TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH	E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
UPr TERENY USŁUG SAKRALNYCH	WZ TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
UPI TERENY USŁUG RATOWNICTWA POŻARNICZEGO	NO TERENY URZĄDZEŃ OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI	 LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPOMIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY
ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ	 LINIA PRZESYŁOWA GAZU ZIEMNEGO
ZC TEREN CMENTARZA	
ZL TERENY LASÓW	
RU TEREN OBSŁUGI ROLNICTWA	
R TERENY ROLNE	
WS TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	
	4. OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
	 OBIEKTY O ZABYTEKOWE WPISANE DO EWDENCJI ZABYTEKÓW
	 STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	 STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	 STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
	 ALIEJE ZABYTEKOWE
	5. OZNACZENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	 GRANICA EKOSYSTEMU WODNO - ŁĄKOWEGO
	 GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
	 STANOWISKA FAUNY CHRONIONEJ
	 POMNIKI PRZYRODY
	 GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY BARYCZY
	 GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
	 ODCINKI DRÓG, NA KTÓRYCH OBOWIĄDUJE ZIELEŃ WYSOKA W UKŁADZIE SZPALEROWYM
	II. OZNACZENIA POMOCNICZE, NIE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI UCHWAŁY:
	 PROPONOWANY PODZIAŁ GEODEZYJNY
	 PROPONOWANA LOKALIZACJA ZBIORNIKÓW WODNYCH W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI ROLNICZEJ

**Załącznik graficzny nr 1 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)**

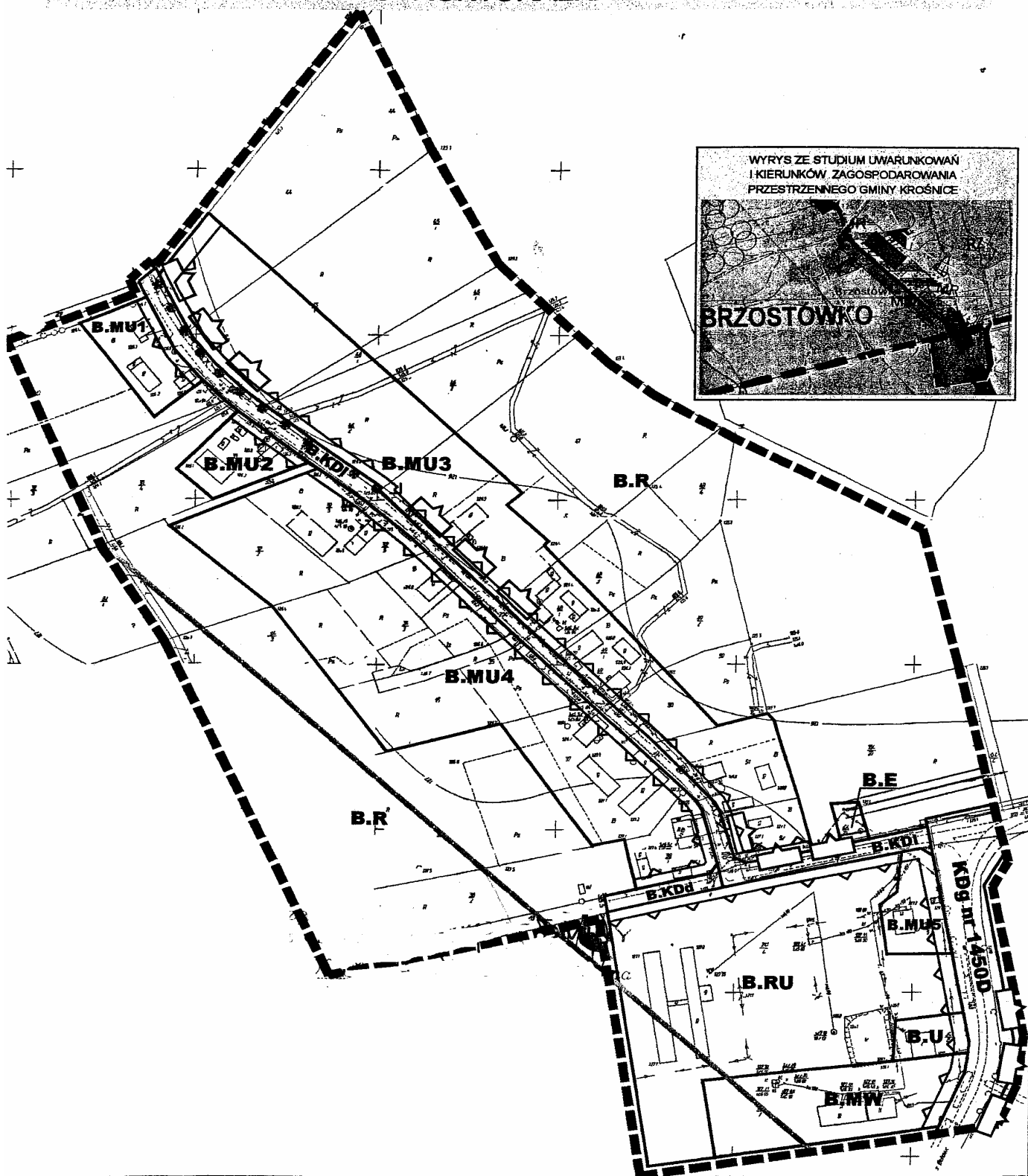




Załącznik graficzny nr 2 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)

**B**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI  
BRZOSTOWO, BRZOSTÓWKO, ŁĘDZINA, ŻELEŹNIKI, KOTLARKA,  
CZESZYCE, STARA HUTA, STARA HUTA-BORZYNOWO  
**JEDNOSTKA STRUKTURALNA B - WIEŚ BRZOSTÓWKO**



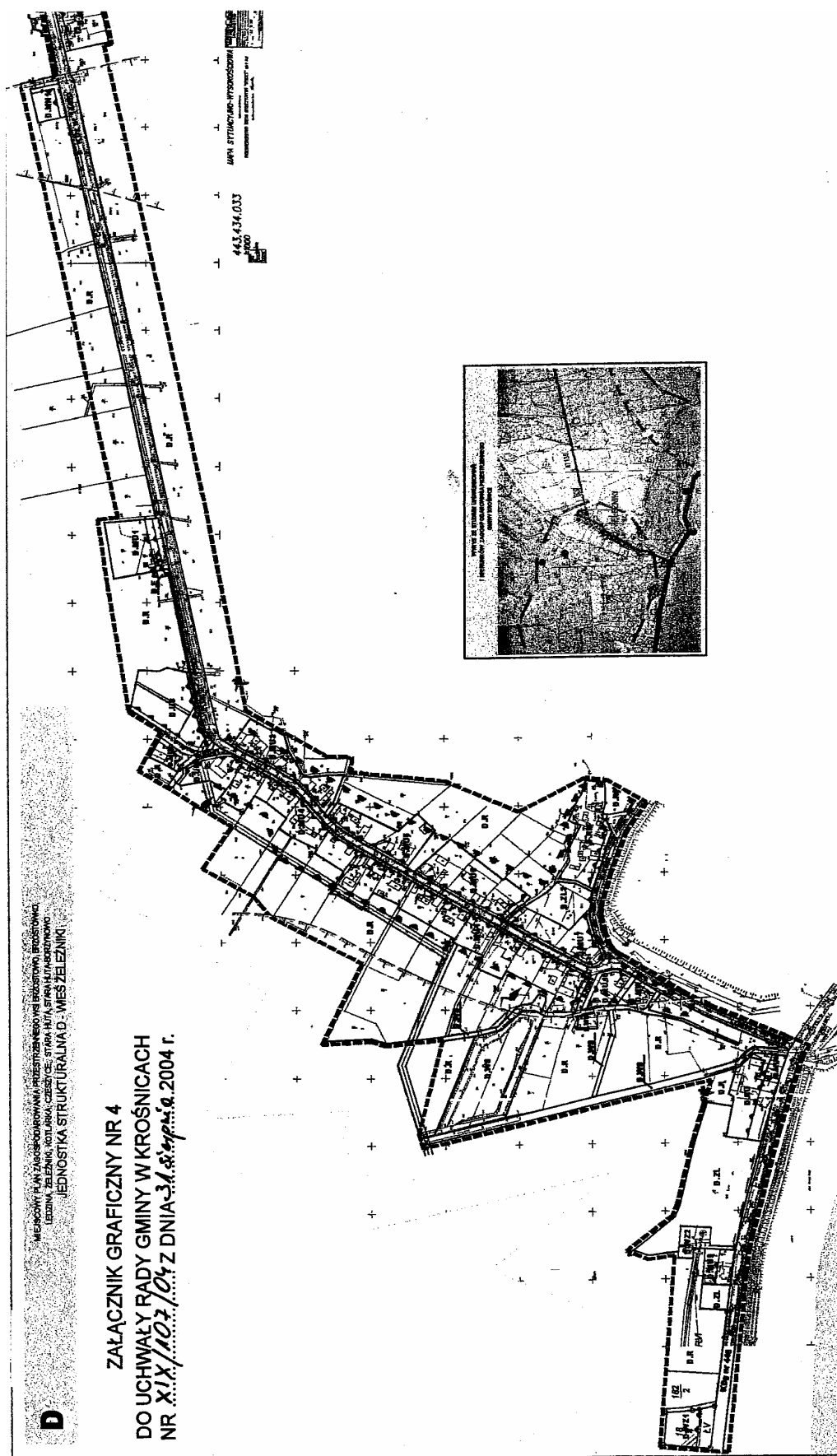
Załącznik graficzny nr 3 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)

**C**

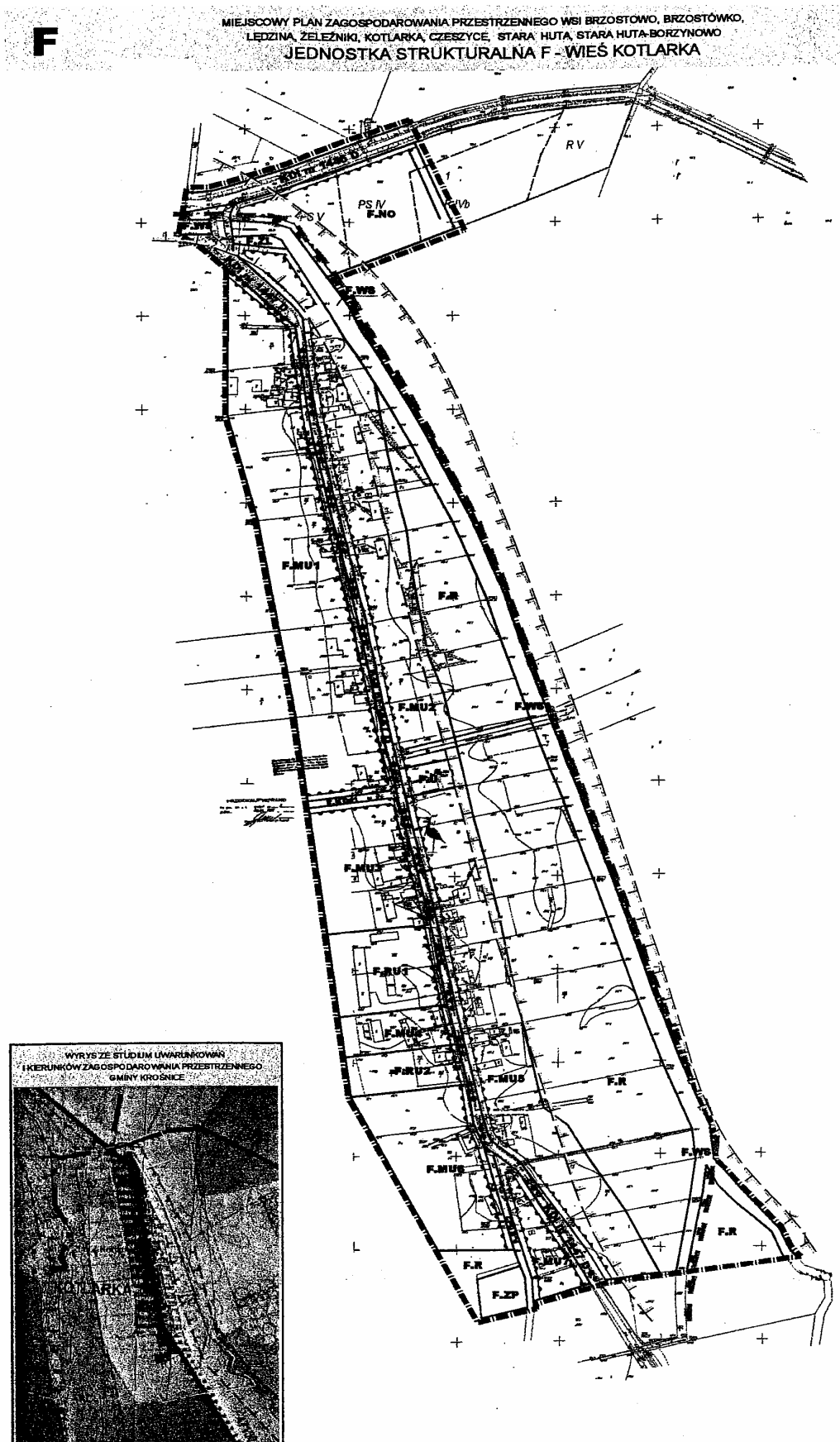
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BRZOSTOWO, BRZOSTÓWKO,  
ŁĘDZINA, ŻELEŹNIKI, KOTŁARKA CZESZYCE, STARA HUTA, STARA HUTA-BORZYNOWO  
JEDNOSTKA STRUKTURALNA C - WIEŚ ŁĘDZINA



Załącznik graficzny nr 4 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)

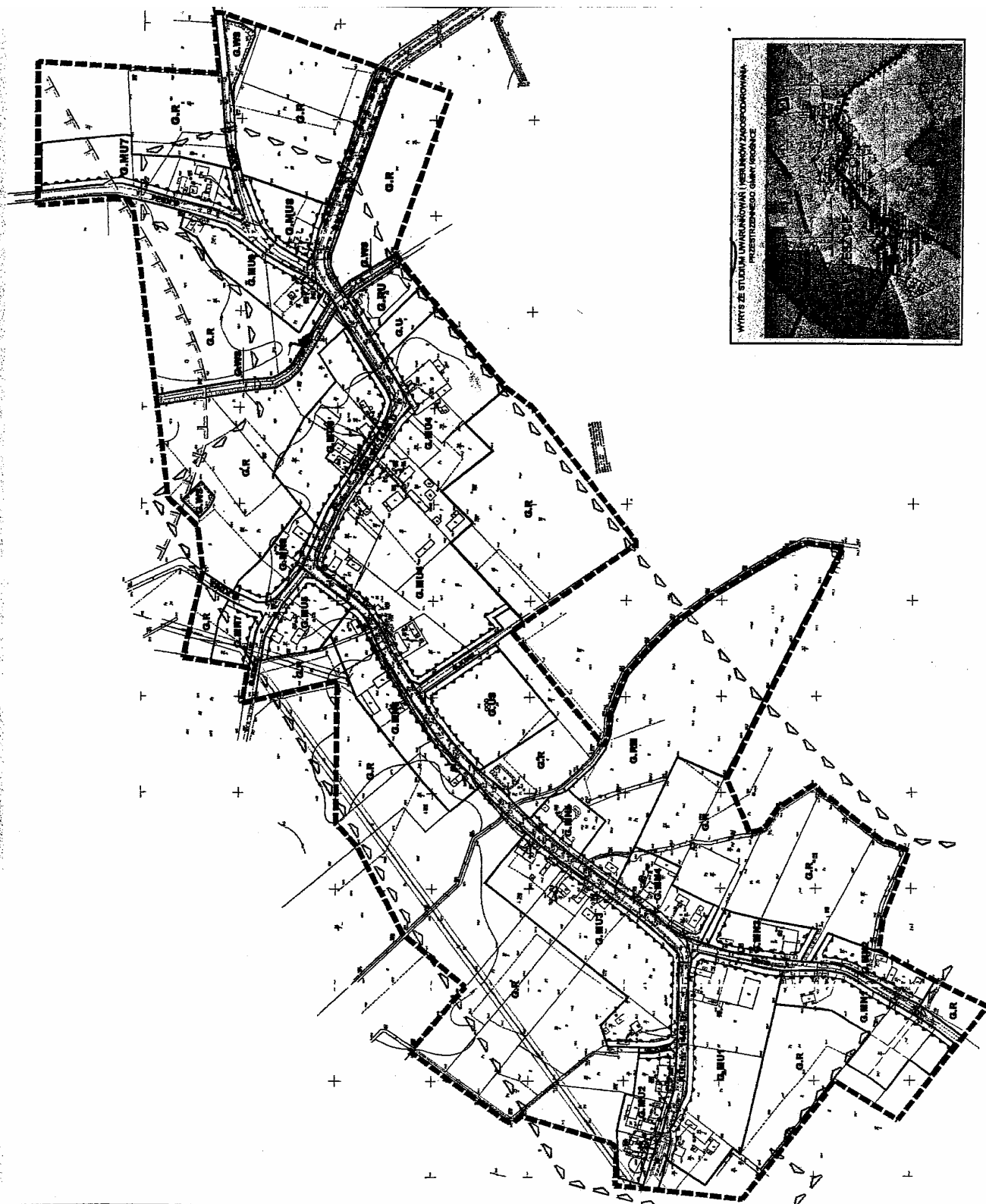


**Załącznik graficzny nr 5 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)**

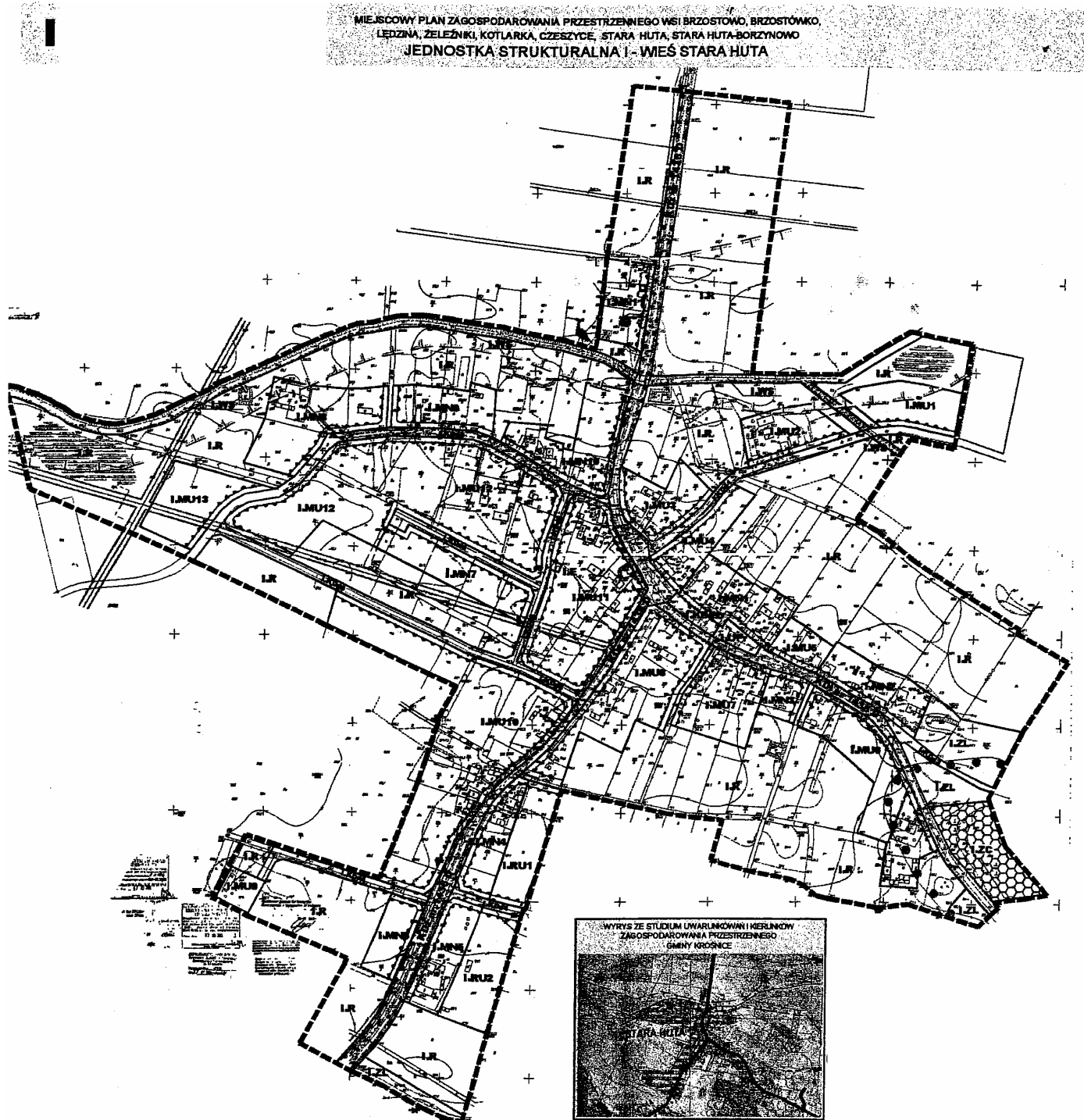


Załącznik graficzny nr 6 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)

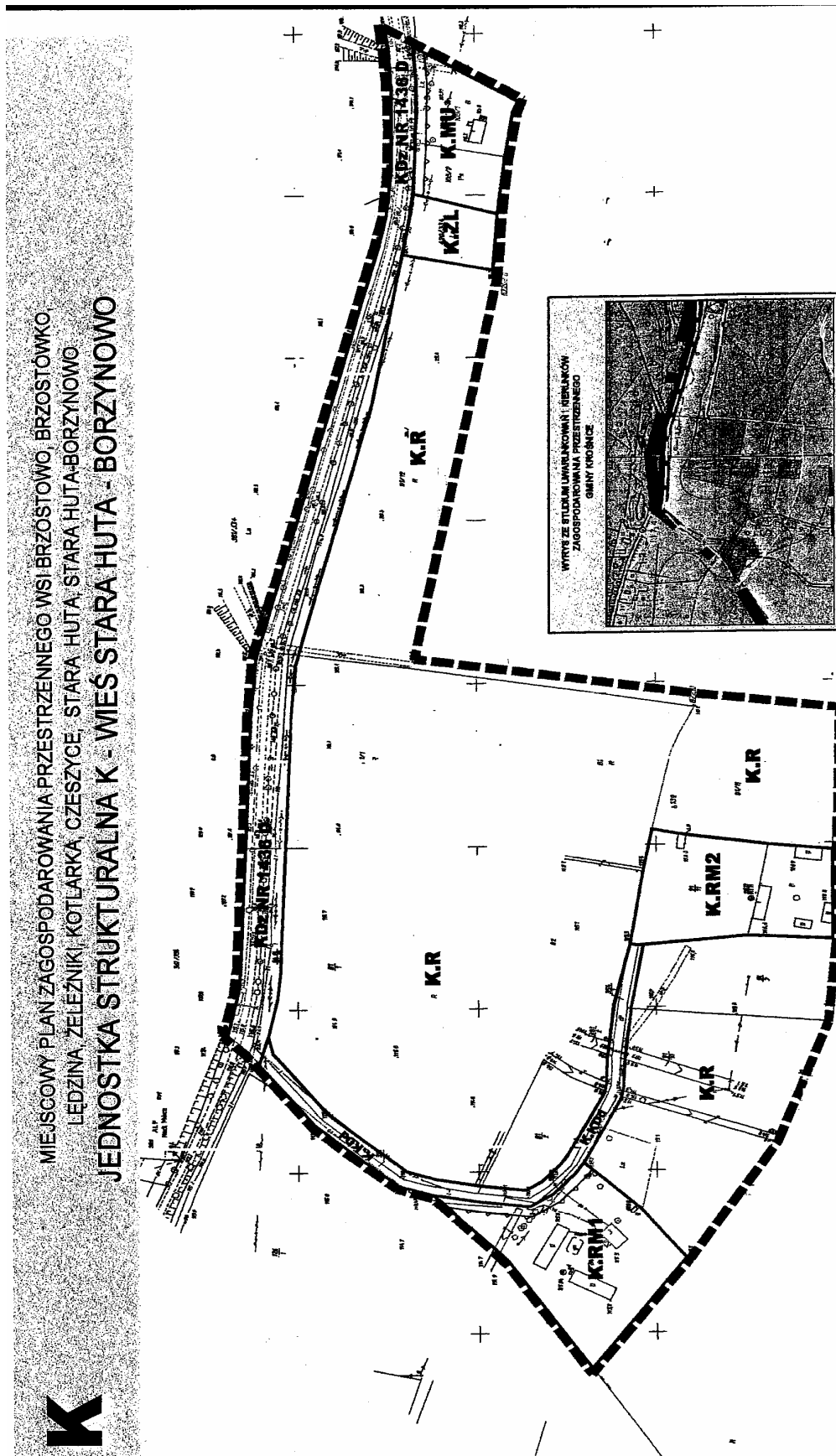
6  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BRŁ. J. JRCZOSTÓWKO,  
LEDZINA, ŻELEŹNIKI, KOTLARKA, CZESZYCE, STARA HUTA, STARA HUTA-BORZYNOWO  
JEDNOSTKA STRUKTURALNA G - WIEŚ CZESZYCE



Załącznik graficzny nr 7 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)



Załącznik graficzny nr 8 do uchwały  
Rady Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)



Załącznik nr 9 do uchwały Rady  
Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Podstawa prawna:

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

Rozstrzygnięcie:

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Brzostowo, Brzostówko, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo** nie złożono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

STANISŁAW BIEŃ

Załącznik nr 10 do uchwały Rady  
Gminy w Krośnicach z dnia  
31 sierpnia 2004 r. (poz. 3481)

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

#### § 1

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

- 1) Oczyszczalnia ścieków w Kotlarce – o której mowa w § 33 pkt 3 uchwały,
- 2) Oczyszczalnia ścieków w Brzostowie – o której mowa w § 33 pkt 3 uchwały.

#### § 2

Na podstawie dokumentu – „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Brzostówek, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo dla terenów zabudowanych, dla wymienionych w § 1 inwestycji przyjęto następujące parametry techniczne oraz koszty budowy:

- 1) Oczyszczalnia ścieków w Kotlarce – mechaniczno-biologiczna, o średniej dobowej wydajności wynoszącej 163,3 m<sup>3</sup>/d.
- 2) Oczyszczalnia ścieków w Brzostowie – mechaniczno-biologiczna, o średniej dobowej wydajności wynoszącej 42,5 m<sup>3</sup>/d.

#### § 3

Na podstawie dokumentu – „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzostowo, Brzostówek, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo dla terenów zabudowanych, dla wymienionych w § 1 inwestycji przyjęto następujące koszty budowy infrastruktury technicznej:

- 1) oczyszczalni ścieków w Kotlarce wraz z kosztami dokumentacji, nadzoru i obsługi oraz koszty wykupu gruntu – 1521,5 tys. złotych, (zaktualizowane koszty netto – 1020,4 tys. złotych),



- 2) oczyszczalni ścieków w Brzostowie wraz z kosztami dokumentacji, nadzoru obsługi oraz koszty wykupu gruntu – 510 tys. złotych, (zaktualizowane koszty netto – 362 tys. złotych).

§ 4

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

- 1) w roku 2009 – wykonanie dokumentacji technicznej, budowa oczyszczalni ścieków w Czeszycach oraz rozruch inwestycji,
- 2) w roku 2010 – wykonanie dokumentacji technicznej, budowa oczyszczalni ścieków w Brzostowie oraz rozruch inwestycji.

§ 5

Zgodnie z przepisami o finansach publicznych, źródłami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy są:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) kredyty, pożyczki komercyjne,
- 4) kredyty, pożyczki preferencyjne,
- 5) obligacje komunalne,
- 6) inne źródła wymienione w ustawie.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

STANISŁAW BIEŃ

---

Egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych oraz załączniki można nabywać:

- 1) na podstawie nadesłanego zamówienia w Zakładzie Obsługi Urzędu Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-62-02,
- 2) w punktach sprzedaży:
  - Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-64-74,
  - Oddziału Zamiejscowego w Jeleniej Górze, 58-560 Jelenia Góra, ul. Hirsfelda 15A, tel. 0-75/764-72-99,
  - Oddziału Zamiejscowego w Legnicy, 59-220 Legnica, ul. F. Skarbka 3, tel. 0-76/856-08-00 w. 401,
  - Oddziału Zamiejscowego w Wałbrzychu, 58-300 Wałbrzych, ul. Słowackiego 23a-24, tel. 0-74/849-40-70

Zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami wyłożone są do powszechnego wglądu w Bibliotece Urzędowej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-62-54, oraz dostępne w Internecie na stronie: <http://www.duw.pl/dzienn.htm>

---

**Wydawca:** Wojewoda Dolnośląski

**Redakcja:** Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego,

Dolnośląski Urząd Wojewódzki, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 340-66-21

**Skład, druk i rozpowszechnianie:** Zakład Obsługi Urzędu Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1

**Dystrybucja:** tel. 340-62-02

---

Tłoczono z polecenia Wojewody Dolnośląskiego w Zakładzie Obsługi Urzędu  
50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1