UCHWAŁA NR XXXIV/237/2010
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 4 sierpnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Lędzina, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 102.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu prze-strzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/138/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Lędzina, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 102, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r.), uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Lędzina, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 102, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1)załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,

2)załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

3)załącznik nr 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.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

1)kształtowania przestrzeni publicznych,

2)podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny górnicze,

b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

3)wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,

4)wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania te-renów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1)w zakresie ustaleń ogólnych:

a) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,

b) przepisy odrębne – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,

2)w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zago-spodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać prze-sunięciu w ramach realizacji planu,

b) lokalna, historyczna tradycja architektoniczna – zespół cech charakterystycznych dla historycznego bu-downictwa sprzed 1945 roku, wznoszonego na obszarze jednostki osadniczej, obejmujący sposoby kształ-towania geometrii dachów, elewacji, skali, bryły i gabarytów budynków,

c) podstawowe przeznaczenie terenu - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się do-minującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,

d) dopuszczalne przeznaczenie terenu - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej,

e) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,

f) usługi nieuciążliwe - rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t,

g) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty komunikacji, technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawo-wego;

3)w zakresie ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,

b) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, do powierzchni działki,

c) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,

d) wysokość zabudowy – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu oraz wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem.

§ 4. 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 i różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

2)symbole określające przeznaczenie terenów;

3)oznaczenia dotyczące środowiska przyrodniczego i kulturowego - granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

4)oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej - granica strefy ochrony zabytków archeologicznych,

2. Oznaczenia pomocnicze, nie będące obowiązującymi ustaleniami uchwały.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1)podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2)dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1)dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, bliźniaczym,

2)wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i pod-dasze użytkowe,

3)budynki należy lokalizować równolegle do osi drogi powiatowej nr 1450 D,

4)w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) należy stosować dachy dwu lub czterospadowe, w układzie symetrycznym,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 30^0 do 45^0 ,

c) kąt nachylenia połaci należy projektować dla wszystkich budynków na działce jednakowy z dopuszczeniem różnicy nachylenia wynoszącym 5^0 ,

d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

5)dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,

6)maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%,

7)ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:

a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu jednostanowiskowego lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,

b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,

c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garażu,

d) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 40% po-wierzchni zabudowy budynku mieszkalnego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

e) wysokość zabudowy do 5,5 m,

8)remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odręb-nymi oraz zasadami określonymi w uchwale,

9)ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

10)ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

a) 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1450 D,

b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr ewid. 164/1.

11)dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego groma-dzenia odpadów stałych, które należy urządzić w następujący sposób:

a) umożliwić segregację odpadów,

b) osłonić ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,5 m.

3. 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,

2)zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów, z za-strzeżeniem ust. 6 pkt 8 lit. b oraz ust. 6 pkt 9 lit. a,

3)obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

4)obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy" - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy" dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),

5)obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – Pradolina Barycz – Głogów (E).

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)wyznacza się ochronę krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar objęty planem, dla której ustala się:

a) budynki należy kształtować w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej,

b) elewacje tynkowe o stonowanej kolorystyce,

c) linie energetyczne i telekomunikacyjne, należy projektować jako kablowe,

2)wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

b) w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych ruchomych i nieruchomych oraz nawarstwień kulturowych, obowiązuje prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

c) pozwolenie konserwatorskie o którym mowa w lit. a, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzy-skaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowla-nych.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:

1)w przypadku podziału nieruchomości wielkość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 900m2 , z zastrzeżeniem pkt 2,

2)dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.

3)minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1)należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,

2)dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, ich rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń,

3)dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,

4)w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,

5)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,

6)ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,

7)ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;

8)do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do:

a) szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9)ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:

a) wody opadowe i roztopowe z terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu lub urządzeń wodnych,

b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,

c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej,

10)obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne składowisko odpadów,

11)obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:

a) energią elektryczną,

b) paliwami płynnymi,

c) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanie-czyszczeń do atmosfery,

d) odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii i źródeł energii o których mowa w lit. a – c,

12)dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,

13)zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,

14)do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

15)w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, na wa-runkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

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

1)należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,

2)obsługa komunikacyjna będzie się odbywać z:

a) drogi gminnej nr ewid. 164/1,

b) drogi powiatowej nr 1450 D,

c) z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw;

3)ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych (w tym w garażach) dla samo-chodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca na mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

8. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

§ 6. 1. Ustala się teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem R, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1)podstawowe – teren gospodarki polowej, łąk, pastwisk, ogrodów, sadów,

2)dopuszczalne - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Określa się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1)ustala się zasady kształtowania ogrodzeń:

a) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia na-turalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),

b) linie energetyczne i telekomunikacyjne, należy projektować jako kablowe.

3. 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,

2)zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,

3)nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasa-dzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

4)obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się za-sady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające

z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012),

5)obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – Prado-lina Barycz – Głogów (E).

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:

1)wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym Woje-wódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

2)nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora,

3)pozwolenie konserwatorskie o którym mowa w pkt. 1, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

5. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizacji budynków.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,

7. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 1%.

§ 7. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDw, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

1)podstawowe - droga wewnętrzna, rozumiana jako droga nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi powiatowej nr 1450 D,

2)dopuszczalne - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m,

2)dopuszcza się realizację dwustronnych lub jednostronnych chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,

3)dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi,

4)dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

§ 9. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Gminy Krośnice.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Władysław Klucznik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/237/2010
Rady Gminy Krośnice
z dnia 4 sierpnia 2010 r.

Zalacznik1.jpg

Uchwała - rysunek planu Lędzina 102