DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 czerwca 2016 r.

Poz. 3040

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2016-06-29 14:07:29

UCHWAŁA NR XXI/130/2016
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 22 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XI/66/2015 Rady Gminy Krośnice z dnia 6 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7, zwany dalej planem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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, stanowią załączniki do planu.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice:
P. Morawek

Załącznik do Uchwały Nr XXI/130/2016
Rady Gminy Krośnice
z dnia 22 czerwca 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7, 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny górnicze,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszary osuwania się mas ziemnych.

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci,

2) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,

3) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,

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

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

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

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

8) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty komunikacji, technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,

9) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi),

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

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenie terenu zawierające symbol określający przeznaczenie terenu,

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW),

5) nieprzekraczalne linie zabudowy,

6) określenie usytuowania linii zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

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

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszczalne:

a) usługi podstawowe w ilości nie większej niż 49% powierzchni zabudowy na działce,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (działka nr ewid. 196),

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

a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,

b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,

c) okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m,

4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:

a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,

b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych,

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

6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

7) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub czterospadowych,

b) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°,

8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 22 m,

9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,

10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,4,

11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.02,

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%,

13) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1200 m^2,

14) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.

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

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

3) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Baryczy PLB020001, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2012r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25 poz. 133 ze zm.),

5) obszar objęty planem znajduje się w granicach Wspólnoty Ostoja nad Baryczą PLH020041,

6) na obszarach, o których mowa w pkt. 1, 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.),

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

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

9) obszar objęty planem znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Malinowa Woda o kodzie PLRW60001714289, która stanowi część scalonej części wód Baryczy od Dąbrówki do Sąsiecznicy (SO0202).

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

1) projektowana zabudowa powinna posiadać rozwiązania przestrzenno-architektoniczne w oparciu o jednolitą koncepcję,

2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,

3) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,

4) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15.

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

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

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

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

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę projektowanego obszaru zabudowy,

5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW,

6) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanego obszaru zabudowy,

7) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody,

8) należy zapewnić kompleksową obsługę w zakresie kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający obsługę projektowanego obszaru zabudowy, z wpięciem do gminnej sieci kanalizacyjnej i przesyłem do oczyszczalni ścieków,

9) w przypadku braku możliwości realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

10) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:

a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,

b) wody opadowe i roztopowe mogące ulec zanieczyszczeniu związkami ropopochodnymi z terenu powierzchni utwardzonych, miejsc postojowych, parkingów należy po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających odprowadzić do systemu odprowadzania wód powierzchniowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,

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

12) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z indywidualnych 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 zanieczyszczeń do atmosfery,

d) odnawialne źródła energii takie jak pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW oraz układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii i źródła energii o których mowa w lit. a – c,

13) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, w oparciu o przepisy odrębne,

14) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

15) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

16) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:

- 2 miejsca na mieszkanie,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit.a, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;

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 30%.