DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 grudnia 2016 r.

Poz. 5685

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2016-12-08 15:19:02

UCHWAŁA NR XXX/165/2016
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016. 778) oraz uchwały nr XLIV/264/2014 Rady Gminy Krośnice z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2 i po stwierdzeniu, ze plan miejscowy nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (uchwała nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.) Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2 jest załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000.

3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego i załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych są częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały Rady Gminy Krośnice;
4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

7) **nieprzekraczalnychliniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);

8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);

9) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;

10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m2 powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów, w niniejszym planie nie określa się:

1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

2) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

a) zieleń,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) znaki reklamowe i informacyjne,

d) obiekty małej architektury,

e) ogrodzenia.

3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:

a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; określa się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów betonowych,

4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działek;

5) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;

2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;

4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN;

7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – „Pradolina Barycz – Głogów E” - objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.,

8) cały obszar planu znajduje się w zasięgu:

a) obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000: PLB 020001 „Dolina Baryczy”

b) projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000: PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,

c) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”

9) na obszarach, o których mowa w pkt 8 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Zagospodarowanie obszaru oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz. Ewentualne niepowierzchniowe elementy infrastruktury i obiekty kubaturowe nie powinny przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznej części miejscowości. Zamierzenia inwestycyjne należy planować w taki sposób, aby nie została zaburzona ekspozycja zabytkowej części wsi.

2. W związku, że obszar objęty planem znajduje się w obrębie wsi o metryce średniowiecznej wprowadza się **strefę ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Obowiązują ustalenia:

1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;

2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;

3) na terenie objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6;

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejących dróg zlokalizowanych stycznie do granicy planu.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) **zaopatrzenie w wodę:**

a) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,

c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.

2) **kanalizacja sanitarna:**

a) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków w Krośnicach,

c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi; na działkach o powierzchni powyżej 1000m^2 dopuszcza się lokalizacje biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) **kanalizacja deszczowa:**

a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących odcinków kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,

c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,

d) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych,

e) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas

4) **zaopatrzenie w gaz:**

a) z istniejącej sieci gazowej,

5) **elektroenergetyka:**

a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,

6) **telekomunikacja:**

a) z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,

b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych,

7) **zaopatrzenie w ciepło:**

a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła,

8) **gospodarka odpadami:**

a) zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 30 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 3000 m^2;

2) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 80° do 90°;

3) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi;

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 14. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,

2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące na tyłach działki, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35-45º, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

d) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolno stojącej, na nieruchomości i ogrodzeniach nieruchomości,

e) obowiązuje zakaz wykonywania elewacji budynków z materiałów sztucznych,

f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30% powierzchni działki,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,

h) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,

i) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,

4) nieprzekraczalna linia zabudowy w następującej odległości zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową nr 1446 od strony zachodniej.

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną od strony wschodniej.

§ 15. Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejących dróg zlokalizowanych stycznie do granicy planu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016. 778) w wysokości 0,01%.

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

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice:
P. Morawek