DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 lipca 2017 r.

Poz. 3105

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2017-07-06 14:46:00

UCHWAŁA NR XXXIX/227/2017
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 27 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7

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.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073), w związku z Uchwałą Nr XXIV/148/2016 Rady Gminy Krośnice z dnia 14 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7, Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, przyjętego Uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

3. W planie nie zapisano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - teren usług turystyki, oznaczony symbolem **UT**;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) oznaczenia wymiarowe;

5) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) granica obszaru objętego planem (o przebiegu określonym w Uchwale Nr XXIV/148/2016 Rady Gminy Krośnice z dnia 14 września 2016 r.), a zarazem granica obszaru położonego w zasięgu GZWP nr 303;

2) stanowisko archeologiczne (ślad osadniczy, pradzieje);

3) powierzchnia terenu (wyrażona w hekatarach).

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, o których mowa w ust. 1, w ich części położonej poza granicami obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **gabarycie obiektu** - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne budynku lub budowli przekrytej dachem, w stanie wykończonym, to jest: maksymalną długość, szerokość oraz wysokość, mierzone w przekroju poprzecznym i podłużnym tego budynku lub budowli;

2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji;

4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;

7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;

8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;

9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 4. Określa się przeznaczenie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **UT** - usługi turystyki, przez co należy rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji:

1) budynków zamieszkania zbiorowego związanych z obsługą ruchu turystycznego (miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko), wraz z niezbędnym zapleczem gastronomicznym;

2) budynków rekreacji indywidualnej;

3) towarzyszących:

a) mieszkań zaspokajających potrzeby mieszkaniowe właścicieli, zarządców i pracowników obiektów turystycznych i rekreacyjnych,

b) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych (takich jak: boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, baseny, zewnętrzne urządzenia terningowe, place zabaw),

c) obiektów małej architektury.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

2) zakazuje się stosowania:

a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie;

b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, mansardowych i łamanych oraz dachów pozbawionych kalenicy (namiotowych),

c) zadaszeń wejścia do budynku lub wykuszy wspartych na kolumnach charakterystycznych dla architektury dworów polskich,

d) ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;

3) zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – obowiązuje prowadzenie tych sieci w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć określonych w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – z zastrzeżeniem pkt 4;

4) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Określa się zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w krajobraz, poprzez nawiązanie jej formą architektoniczną, kompozycją i skalą do charakterystycznych cech zabudowy wsi Stara Huta, zrealizowanej przed 1945 r. - na zasadach określonych w § 5 i § 10;

2) dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, w której:

a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,

b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,

c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy:

1) w przypadku zlokalizowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku obowiązuje sytuowanie tych budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10º;

2) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, przy czym:

a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej nie może przekraczać 9 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury nie może przekraczać 5 m;

4) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35º-45º, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym jej wizualnie, w odcieniach czerwieni lub szarości, przy czym dopuszcza się:

a) wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku, przekrytego dachem dwuspadowym,

b) wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,

c) dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,

d) dowolne ukształtowanie zadaszeń obiektów małej architektury, z dopuszczeniem stosowania gontu naturalnego lub bitumicznego;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym poza tą linię mogą być wysunięte części budynków w następującym zakresie:

a) gzymsy – o nie więcej niż 0,20 m,

b) okapy – o nie więcej niż 0,80 m,

c) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie dalej niż do granicy działki budowlanej;

6) ustala się gabaryty budynków:

a) dla budynków rekreacji indywidualnej:

- maksymalna długość elewacji: 18 m,

- maksymalna szerokość elewacji: 12 m,

b) dla budynków usługowych, w tym budynków zamieszkania zbiorowego:

- maksymalna długość elewacji: 36 m,

- maksymalna szerokość elewacji: 18 m.

2. Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,00 - 0,90;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie,

b) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,

c) 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.

§ 11. 1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości:

a) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, wydane na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody,

b) w granicach obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą”, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody,

c) w granicach terenu górniczego „Henrykowice - E”, ustalonego we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy - Prawo geologiczne i górnicze,

d) w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Polska Woda od Młyńskiego Rowu do Baryczy o kodzie PLRW6000191429, która stanowi część scalonej części wód Barycz od Dąbrówki do Sąsiecznicy (SO0202) oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPD) nr 80 (kod PLGW600080), w których obowiązują ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,

e) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, w obrębie którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zabezpieczających wody podziemne GZWP przed przedostawaniem się do nich zanieczyszczeń.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 12. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują nieruchomości wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków ich scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na położenie terenu **UT** w granicach wyłącznie jednej działki gruntu.

§ 13. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ze względu na położenie terenu **UT** w granicach obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą” ustala się zakaz rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych).

§ 14. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązania terenu **UT** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi powiatowej nr 1437 D (relacji Wielgie Milickie – granica województwa wielkopolskiego);

2) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4, na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym:

a) do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do wymaganej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się wyłącznie stanowiska postojowe zlokalizowane na powierzchni terenu;

3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni stanowisk postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci rozdzielczej niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii o których mowa w pkt 7;

2) zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł energii o których mowa w pkt 7;

3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się także ujmowanie wód ze studni wierconych;

4) zaopatrzenie w gaz - z sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa (z uwzględnieniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefach kontrolowanych gazociągów, określonych w przepisach odrębnych) lub ze zbiornika na paliwo gazowe lokalizowanego na działce budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) odprowadzanie ścieków bytowych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, o których mowa w § 13;

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice:
P. Morawek