DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 marca 2019 r.

Poz. 1582

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2019-03-08 15:04:54

UCHWAŁA NR V/35/2019
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 26 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czeszyce, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 52/1 i 52/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2018.994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVII/290/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czeszyce, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 52/1 i 52/2 uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czeszyce, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 52/1 i 52/2, 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. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. 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, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granica obszaru objętego planem, a zarazem granica obszaru położonego w granicach:

a) GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”,

b) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

c) Obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,

d) Obszaru Natura 2000 PLB 020001 „Dolina Baryczy ”;

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

3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony symbolem **PU**,

b) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **RZ**;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków.

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

1) orientacyjny zasięg zbiornika wodnego;

2) orientacyjna powierzchnia terenu.

§ 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: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);

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.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. Określa się przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) **teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**, oznaczony symbolem **PU**, przez co należy rozumieć teren przeznaczony pod obiekty i urządzenia produkcji, przetwórstwa, usług, logistyki, transportu, składowania i magazynowania;

2) **teren łąk i pastwisk**, oznaczony symbolem **RZ**, obejmujący grunty rolne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyróżniające się przewagą użytków gruntowych łąk trwałych i pastwisk (w tym obudowę biologiczną zbiorników wodnych), z zastrzeżeniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określonych w § 13.

§ 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, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

2) zakazuje się stosowania:

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

b) zadaszeń wejść do budynku lub wykuszy wspartych na kolumnach charakterystycznych dla architektury dworów polskich (portyków) oraz wież;

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) 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 w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – z zastrzeżeniem pkt 3;

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

4) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrociaw i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155).

§ 7. 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 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, w której:

a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków,

b) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny wsi,

c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach strefy, w szczególności parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy określono w § 5 oraz w § 10;

2) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania 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.

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowyna terenie oznaczonym symbolem **PU**:

1) obowiązuje sytuowanie budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10º;

2) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta;

3) 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;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;

5) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35º-45º, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokrytych dachówką lub materiałem jej wizualnie odpowiadającym, przy czym dla budynków produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych, garażowychoraz innych budowli zadaszonych o wysokości nieprzekraczającej 6 m, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia mniejszym niż 35º, pokrytych dowolnym materiałem;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 8 i 2 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi powiatowej oraz 4 m od linii rozgraniczającej teren z terenem **RZ**, 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;

7) w zakresie gabarytów budynków, przy zachowaniu wysokości zabudowy określonej w pkt 4, ustala się maksymalny wymiar podłużny elewacji budynku - 50 m.

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01 - 0,8;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,40;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;

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

   a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,

   b) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni handlowej w zabudowie usługowej,

   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 granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości:

1) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby

zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy", dla którego 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;

3) w granicach obszarów Natura 2000 PLH020041 „Ostoja nad Baryczą" oraz PLB 020001 „Dolina Baryczy", dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody.

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. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **PU**:

1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 350 m²;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125º.

2. Dla terenu **RZ** nie zachodzi potrzeba określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na przeznaczenie tego terenu na cele rolne.

§ 13. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na terenie oznaczonym symbolem **RZ** ustala się zakaz zabudowy, przy czym zakaz ten nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

1) ustala się powiązania terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległej drogi powiatowej nr 1446 D;

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 do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach;

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 lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, 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 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

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.

§ 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 30 %.

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