DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 maja 2020 r.

Poz. 2997

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2020-05-06 13:02:31

UCHWAŁA NR XX/135/2020
RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Wierzchowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 21/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293) oraz w związku z uchwałą nr III/13/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Wierzchowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 21/2 i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (uchwała nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Wierzchowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 21/2.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Wierzchowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 21/2 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 Wierzchowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 21/2.

§ 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 niniejszej uchwały;
4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu,

a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

6) **dopuszczalnym przeznaczeniu 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) **nieprzekraczalnych liniach 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, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji);

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

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

1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) symbole określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Oznaczenia informacyjne:

1) linia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;

2) odwiert Wierzchowice-5.

§ 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 należy realizować 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 (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania terenu;

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

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

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

2) w związku z lokalizacją całość obszaru objętego planem w obrębie terenu górniczego „Wierzchowice”, ustanowionego koncesją nr 11/95 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 22.05.1995r., znak: BKG/MN/844/95, udzielonej na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego w górotworze dopuszcza się prowadzenie robót niezbędnych do wykonywania zapisów tej koncesji w zakresie zgodnym z ustaleniami w/w koncesji;

3) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć zrealizowanych i realizowanych w ramach „inwestycji towarzyszących” związanych z budową terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, objętych ustawą z dnia 24 kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu w Świnoujściu (t.j. Dz.U.2019.1554);

4) 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;

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

6) obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach:

a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

b) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, kod PLH 020041,

c) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000: PLB 020001 „Dolina Baryczy”;

7) na obszarach, o których mowa w pkt 6 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

8) nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 15 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 7. 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 napowierzchniowe elementy infrastruktury i obiekty kubaturowe nie powinny znacznie przewyższać skalą okolicznych istniejących budynków oraz zabudowy położonej w historycznej części wsi. Nowe budynki winny być kształtowane w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, w zakresie sytuacji, rozplanowania, gabarytów i formy architektonicznej. Zamierzenia inwestycyjne należy planować w taki sposób, aby nie została zaburzona ekspozycja zabytkowej części miejscowości.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

§ 9. 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) teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze i terenie górniczym „Wierzchowice”, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) na terenie objętym planem znajduje się złoże podziemnego magazynu gazu ziemnego „Wierzchowice”, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

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

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

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) całość obszaru objętego planem zlokalizowana jest w obrębie terenu górniczego „Wierzchowice”, ustanowionego w koncesji nr 11/95 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 22.05.1995 r., znak: BKG/MN/844/95, udzielonej na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego w górotworze. Inwestycje realizowane w obrębie w/w terenu górniczego powinny uwzględniać możliwość istnienia infrastruktury związanej z magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem, a kolizje z elementami w/w infrastruktury technicznej należy realizować w porozumieniu z zarządcami i właścicielami tych instalacji;

2) na terenie objętym planem znajduje się odwiert Wierzchowice-5, który posiada strefę ochronną wynoszącą 5 metrów wokół odwiertu, w której to zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

§ 12. 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 i infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

1) **zaopatrzenie w wodę**:

a) ustala się pobór wody z sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych;

2) **kanalizacja sanitarna**:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej przy działce budowlanej, dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni biologicznych,

c) w przypadkach opisanych w ppkt b) oczyszczalnie biologiczne mogą pozostać jako docelowe;

3) **kanalizacja deszczowa:** obowiązuje gromadzenie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie;

4) **zaopatrzenie w gaz**:

a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;

5) **elektroenergetyka**:

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

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

c) dla linii sieci elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o szerokości 2,5 m od osi linii w każdą stronę, gdzie obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m oraz ustala się obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

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, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła o mocy nie przekraczającej 100kW;

8) **gospodarka odpadami**:

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

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.

1. Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki - 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m^2 (nie dotyczy zabudowy zagrodowej);

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.

§ 15. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

1) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku), lokalizację zabudowy zagrodowej rozumianej jako budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, w tym budynki mieszkalne, stajnie, obory, stodoły;

2) za zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym, dopuszczalnym terenu uznaje się:

a) lokalizację towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynków gospodarczych, budynków garażowych i usługowych,

b) lokalizację usług wbudowanych w części parterowej budynków mieszkalnych,

c) lokalizację usług agroturystycznych,

d) lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizację zieleni urządzonej;

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

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych o wysokości do 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, trzecia kondygnacja w poddaszu,

b) dachy strome, o symetrycznych połaciach o kącie nachylenia 35-45°,

c) w budynkach garażowych, gospodarczych, inwentarskich lub towarzyszących dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3°- 45° i maksymalnej wysokości 6 m,

d) dopuszcza się lokalizację silosów w tylnych granicach działek i o wysokości nieprzekraczającej istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,

e) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy 0,05-0,5;

4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności następującej ilości miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,

b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni usługowej;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej i granicy opracowania planu w południowej części planu zgodnie z rysunkiem planu.

2. **R/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze**, sady:

1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz zakaz budowy stawów hodowlanych;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

1. 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.2020.293) w wysokości 1%.

§ 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