



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 listopada 2014 r.

Poz. 4890

UCHWAŁA NR XLIV/266/2014 RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 6 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 25/13

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379 i 768), w związku z uchwałą Nr XXX/181/2013 Rady Gminy Krośnice z dnia 17 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 25/13, Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 25/13 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 25/13, zwany dalej planem.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały.

4. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu.

5. 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 poszczególnych terenów, zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu a także kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów – w przypadku ilości terenów o tym samym przeznaczeniu większej niż jeden;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **gabarycie obiektu** – należy przez to rozumieć zsumowanie maksymalnych wymiarów zewnętrznych budynku lub budowli przekrytej dachem, w stanie wykończonym (maksymalnej długości, szerokości oraz wysokości, mierzonych w przekroju poprzecznym i podłużnym);
- 2) **mieszkaniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy;
- 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 uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) **terenowych obiektach rekreacyjnych i sportowych** - należy przez to rozumieć wyodrębnione w przestrzeni tereny, na których zlokalizowano zespoły urządzeń przeznaczonych dla dzieci i młodzieży, taki jak: place zabaw wyposażone w piaskownice, kiwaki, huśtawki, zjeżdżalnie, domki zabaw, a także urządzeń służących do uprawiania kultury fizycznej, takich jak: korty, boiska, „zielone sale ćwiczeń”, tory do uprawiania jazdy na rolkach, deskorolkach i rowerach, wyposażone w przeszkody oraz inne urządzenia treningowe i sprawnościowe, a także obiekty o zbliżonym charakterze;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

§ 4. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **teren zabudowy lotniskowej i usług turystyki**, oznaczony symbolem **ML/UT**, w granicach którego dopuszcza się:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej,
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego związane z turystyką, takie jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko,
 - c) jako przeznaczenie uzupełniające terenu, dopuszcza się:
 - mieszkania towarzyszące,
 - usługi w zakresie handlu detalicznego i gastronomii,
 - budynki garażowe i gospodarcze, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - terenowe obiekty rekreacyjne i sportowe,
 - obiekty małej architektury,
 - zieleń urządzoną;
- 2) **teren łąki**, oznaczony symbolem **RZ**, stanowiący obudowę biologiczną cieków wodnych a za razem grunt rolny w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **teren wód powierzchniowych**, oznaczony symbolem **WS**, obejmujący śródlądowe wody płynące.

2. W granicach terenów objętych ustaleniami planu, dopuszcza się, jako ich przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia: melioracji gruntów, retencyjne oraz ochrony przeciwpożarowej.

3. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów objętych ustaleniami planu określony w ust. 1 i 2 nie może naruszać przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych - oblicówek z tworzywa sztucznego (winył, PVC i materiały do nich podobne) imitujących deskowanie;
- 2) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały);
- 3) zakazuje się lokalizowania napowietrznych rozdzielczych sieci elektroenergetycznych – sieci te należy prowadzić w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (do wód, powietrza gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złownone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) teren **ML/UT** określa się jako należący do terenów zamieszkania zbiorowego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych określonych w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się lokalizacji 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) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami w sprawie sporządzenia planów gospodarki odpadami, wydanych na podstawie ustawy o odpadach;
- 6) uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w zasięgu:
 - a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1,
 - b) jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Sąciszka od źródła do Głębokiego Rowu o kodzie PLRW60001814449, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2,
 - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych.

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

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych ujętych rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, której granica jest tożsama z granicą obszaru objętego planem, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przedmiotem ochrony w strefie 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.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 1. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy w granicach terenu **ML/UT** :

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
 - a) możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
 - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody;
- 2) obowiązują dachy dwuspadowe lub naczółkowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową lub cementową);
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2, dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy;
- 4) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak lukarny, a także świetliki i okna połaciowe;
- 5) zakazuje się:
 - a) na dachach stromych pokrycia dachu dachówką szklwioną (glazurowaną), o dużym połysku, a także stosowania blachodachówki imitującej rysunek i fakturę dachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej),
 - b) dachów o połaciach mijających się na wysokości głównej kalenicy, dachów stromych pozbawionych kalenicy, a także dachów niesymetrycznych, o różnym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci (na wysokości głównej kalenicy).

2. Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 0,90;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy = 0,00;
- 3) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %,

3. Określa się maksymalną wysokość zabudowy = 9 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym:

- 1) drugą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza;
- 2) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną.

4. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej wydzielonego lokalu użytkowego,
- 2) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ilości miejsc postojowych określone w pkt 1 nie obejmują miejsc postojowych dla pojazdów jednośladowych (rowerów, motorowerów i motocykli) oraz innych pojazdów nie będących samochodami osobowymi, których liczbę należy ustalać w zależności od potrzeb;

4) miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

5) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty ażurowe lub materiałów do nich podobnych.

5. Określa się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny z przyległą drogą (dz. nr 25/4).

6. Określa się maksymalny gabaryt budynku = 38 m.

7. Dla terenów: **RZ** i **WS** nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tych terenów, z uwagi na wprowadzony zakaz, o którym mowa w § 12.

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

1) tereny objęte planem znajdują się w całości w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla którego obowiązują postanowienia rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, wydane na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

2) tereny objęte planem znajdują się w całości w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Sąsiedzka od źródła do Głębokiego Rowu o kodzie PLRW60001814449, która stanowi część scalonej części wód Sąsiedzka (SO0205), dla której obowiązują ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

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

§ 11. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwagi na brak większej ilości działek niż jedna, które mogłyby podlegać scaleniu i podziałowi nieruchomości.

§ 12. Określa się następujące, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w granicach terenów **RZ** i **WS** wprowadza się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2.

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

1) określa się powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym przez przyległą drogę (dz. nr 25/4);

2) wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych oraz sposób ich realizacji określono w § 9 ust. 4.

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

1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:

a) służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych,

b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów;

2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;

3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;

4) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

5) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy czym wyklucza się możliwość wytwarzania energii przez turbiny wiatrowe;

- 6) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
- a) sieci wodociągowej (wodociąg grupowy „Łazy Małe”) ze stacją uzdatniania wody „Wodrol Kielczów” i ujęciem wody w Łazach Małych, przy czym dopuszcza się zmianę sposobu zasilania wodociągu,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt,
 - d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów.

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

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

- 1) dla terenu: **ML/UT** = 15 %;
- 2) dla pozostałych terenów = 1 %.

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

§ 17. 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:
J. Dziekan

Załącznik do Uchwały Nr XLIV/266/2014
 Rady Gminy Krośnice
 z dnia 6 listopada 2014 r.

