

**Uchwała Nr XXI/171/09  
Rady Gminy Krośnice  
z dnia 30 marca 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
na obszarze Gminy Krośnice, we wsi Czarnogoźdźce dla działek o numerach ewidencyjnych 23/1, 23/2.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/48/07 z dnia 25 lipca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, we wsi Czarnogoźdźce dla działek o numerach ewidencyjnych 23/1, 23/2, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, we wsi Czarnogoźdźce dla działek o numerach ewidencyjnych 23/1, 23/2, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
- 3) wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) w zakresie ustaleń ogólnych:
  - a) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
  - b) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
  - b) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
  - c) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej,
  - d) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,

- e) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty komunikacji, technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - f) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
- 3) w zakresie ładu przestrzennego:
- a) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku,
  - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji,
  - c) **wskaźnik zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, do powierzchni działki,
  - d) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu oraz wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem.

#### § 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granica obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - 2) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej:
    - a) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych,
    - b) granica strefy podstawowej ochrony konserwatorskiej.
2. Oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – miejsce obsługi komunikacyjnej.

#### § 5.

1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak boiska, place gier i zabaw,
  - 2) dopuszczalne - usługi publiczne, rozumiane jako budynki i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu wychowania i oświaty (w tym świetlicy wiejskiej), zdrowia; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,
  - 3) dopuszczalne - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
  - 2) ustala się następujące zasady rozmieszczania urządzeń informacyjnych i reklamowych:
    - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów lub tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w istniejących na tym terenie budynkach,
    - b) dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,
    - c) zakazuje się lokalizacji banerów.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
  - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 40<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym; dopuszcza się pokrycie dachu blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym matowym,
    - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi 10%,

- 4) dopuszcza się lokalizowanie garażów wbudowanych; dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
- 5) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, które należy urządzić w następujący sposób:
  - a) umożliwić segregację odpadów,
  - b) osłonić ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,5 m.
4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
  - 2) obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu:
    - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 20001) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179 poz. 1275),
    - b) projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
  - 3) na obszarach, o których mowa w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 - 39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880),
  - 4) obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012),
  - 5) obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 - Pradolina Barycz - Głogów (E).
5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych - teren znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z Koncesji nr 11/95 z dnia 22 maja 1995r. wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr BKK/MN/844/95 z dnia 22 maja 1995r., na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego „Wierzchowice”.
6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) wyznacza się podstawową strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:
    - a) nową zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, rozwiązań architektonicznych, materiału elewacyjnego oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości Czarnogoźdźce,
    - b) w zakresie stosowania dachów obowiązują ustalenia ust.3 pkt2,
    - c) zakazuje się okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
    - d) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych,
    - e) linie energetyczne i telekomunikacyjne należy projektować jako kablowe.
  - 2) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:
    - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
    - b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora,
    - c) pozwolenie konserwatorskie o którym mowa w lit a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury i nośników reklamowych na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.6.
8. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie dwóch działek, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30m,

- 3) dopuszcza się wydzielenia działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.
9. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, ich rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń,
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
  - 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę projektowanych budynków i urządzeń,
  - 6) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych budynków i urządzeń,
  - 7) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych budynków i urządzeń, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;
  - 8) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:
    - 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) wody opadowe mogące ulec zanieczyszczeniu związkami ropopochodnymi z terenu powierzchni utwardzonych, miejsc postojowych, parkingów należy po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających odprowadzić do systemu odprowadzania wód powierzchniowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
    - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
  - 9) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane wysypisko,
  - 10) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
    - a) energią elektryczną,
    - b) paliwami płynnymi,
    - c) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
    - d) odnawialne źródła energii oraz układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii i źródeł energii o których mowa w lit. a - c.
  - 11) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej,
  - 12) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
  - 13) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 14) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej.
10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
  - 2) obsługa komunikacyjna będzie się odbywać z istniejącego wjazdu oznaczonego na rysunku planu poprzez drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDd posiadającą podłączenie do drogi wojewódzkiej nr 448,
  - 3) ustala się obowiązek wydzielenia (w tym w garażach) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż 8 miejsc postojowych.
11. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 1%.

#### § 6.

1. Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDd**, dla której obowiązuje następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - droga dojazdowa, pełniąca funkcję zatoki autobusowej oraz umożliwiająca dojazd do terenu oznaczonego symbolem US z podłączeniem do drogi wojewódzkiej nr 448,
  - 2) dopuszczalne - urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia §5 ust 4 pkt 2-4 oraz ust 5.
4. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz obiektów małej architektury, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się umieszczania i nośników reklamowych.
5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 1%.

§ 7.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

§ 8.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Gminy Krośnice.

*Przewodniczący  
Rady Gminy Krośnice*